

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

SIGNIFICATION D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL

PRÉCAUTIONS À PRENDRE POUR ÉVITER LES PROBLÈMES

AUGMENTATION DE LOYER COMPROMISE



Généralement, on considère que l'utilisation de l'huissier est le moyen le plus sûr pour signifier un document à son locataire. C'est vrai pour plusieurs documents mais il faut faire très attention à cette affirmation dans le cas d'un simple avis.

En effet, lorsque l'on parle plus spécifiquement de l'avis de modification de l'article 1942 du Code civil du Québec, la loi et la jurisprudence imposent au propriétaire de s'assurer que l'avis de modification du bail soit reçu par le locataire.

Et pour ce faire, il a été décidé par la Régie du logement que la remise par l'huissier de l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres ne prouvait pas la réception de l'avis par le locataire.

La seule façon pour que l'huissier puisse valablement remettre l'avis au locataire, c'est de le remettre à la ou aux personnes directement en main propre et elles doivent en plus attester la réception par leur signature.

C'est donc au propriétaire de s'assurer de donner les directives précises qui s'imposent à leur huissier afin qu'il signifie l'avis selon les exigences précédemment mentionnées et qu'il vous remette un rapport attestant de cette réception incluant la ou les signatures.

C'est aussi pour cela que l'envoi par courrier recommandé n'est aussi valide que si le propriétaire obtient de Postes Canada une preuve de la réception de l'avis incluant la signature de chaque locataire apparaissant au bail.

Comme premier moyen d'envoi suggéré, le courrier recommandé a aussi l'avantage de « réserver » en quelque sorte votre délai car cette démarche prouve que vous avez « agi ». Ce qui vous permet, si le locataire ne va pas chercher son courrier recommandé, de lui donner par un autre moyen, en main

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

PRÉVENIR POUR VOS VACANCES



4

PROPRIÉTAIRES, À VOS PELLES



6

REPRISE DU LOGEMENT



8

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE



*Suite de la page Couverture
Signification d'un avis de modification de bail*

propre par exemple et ce, même après le délai prévu par la loi.

Par exemple, pour un bail du 1er juillet au 30 juin, le propriétaire doit envoyer son avis de modification de bail entre le 1er janvier et le 30 mars. Un problème se pose: vous êtes informé que le 5 janvier le locataire est parti à l'étranger pour 4 mois donc après le délai prévu. Qu'à cela ne tienne, vous envoyez votre avis de modification de bail par courrier recommandé le 5 janvier quand même, 3 semaines plus tard, vous avez évidemment l'information de Postes Canada que le locataire n'a pas été chercher son courrier. Cette façon de faire a l'avantage de permettre au propriétaire d'envoyer à nouveau l'avis au locataire au mois de mai parce que vous avez «agi» dans le délai prévu. Il faudra cependant signifier votre avis au locataire dès que possible.

Nous désirons également vous rappeler que les avis de modifications du bail (avis d'augmentation de loyer) doivent être envoyés entre 3 et 6 mois de la fin du bail d'une durée de 12 mois ou plus et entre 1 et 2 mois de la fin d'un bail de moins de douze mois, et pour les baux à durée indéterminée entre 1 et 2 mois de la modification proposée. Les calculs sont disponibles sur l'application APQ mobile disponible sur Apple et Android.

Cette procédure vaut aussi pour

l'avis de reprise de logement et l'avis d'éviction.

Sachez que l'attestation de réception par signature peut aussi être faite par le propriétaire directement.

Vous pouvez le faire en vous assurant d'inscrire la phrase suivante sur votre propre copie: Moi,, (nom du locataire) confirme la réception du présent avis de modification de bail. Ensuite, ajoutez une place pour la signature et la date du jour.

Pour toutes questions, communiquez avec nous, nous sommes là pour vous assister.

31 111222026G

In general, it is considered that the use of the bailiff is the safest way to deliver a document to one's tenant. This is true for many documents but you have to be very careful about this statement in the case of a simple notice.

Indeed, when we speak more specifically about the notice of modification, as in section 1942 of the Civil Code of Québec, the law and jurisprudence require the landlord-owner to ensure that the notice of modification of the lease is received by the tenant.

And to do this, it was decided by the Régie du logement that the

Notice of lease modification: precautions to avoid problems

RENT INCREASE COMPROMISED

delivery by the bailiff of the notice under the door or in the mailbox did not prove the receipt of the notice by the tenant.

The only way that the bailiff can validly deliver the notice to the tenant is to hand it to the person or persons directly by hand and they must also attest to the receipt with their signature.

It is therefore up to the landlord-owner to ensure that he gives the precise instructions required to their bailiff to deliver the notice in accordance with the previously mentioned requirements and that he gives you a report attesting to this receipt including the signature(s).

It is also for this reason that registered mail is only valid if the landlord-owner obtains from Canada Post proof of receipt of the notice including the signature of each tenant appearing on the lease.

As a suggested first means of mailing, the registered mail also has the advantage of "reserving" - so to speak - your deadline, as this initiative proves that you have "acted." This allows you, if the tenant does not get his registered mail, to give it to him by another means, by hand for example and this, even after the period provided by law.

For instance, for a lease from July 1 to June 30, the landlord-owner must send his notice of modification of the lease between January 1 and March 30. A problem arises: you are, for instance, informed that on January 5 the tenant has gone abroad for 4 months, i.e. after the deadline. Never mind, you send your notice of modification of lease by registered mail on January 5 anyway.

Three weeks later, you obviously have information from Canada Post that the tenant did not pick up his mail. This method has the advantage of allowing the landlord-owner to send the notice back to the tenant in May because you have "acted" on time. However, you must notify the tenant as soon as possible.

We also wish to remind you that notices of changes to the lease (notice of rent increase, for instance) must be sent between 3 and 6 months from the end of the lease for a period of 12 months or more, and between 1 and 2 months from the end of a lease of less than twelve months, and for indefinite leases between one and two months of the proposed change. The calculations are available on the APQ mobile app available on Apple and Android.

This procedure also applies to the repossession notice and the eviction notice.

Be aware that the certificate of receipt by signature can also be made by the landlord-owner directly.

You can do this by making sure to write the following sentence on your own copy: "I, (name of tenant) confirm receipt of this notice of lease modification." Then add a place for the signature and the date of the day.

For any questions, contact us, we are here to assist you.

31 111222026G

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008.

Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



Évaluation gratuite de votre propriété



Claudya Généreux 514-374-4000

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • www.claudya-generieux.com

MARIJUANA

Sondage auprès des propriétaires de logements locatifs

Avant la présentation du projet de loi “Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière” du Gouvernement provincial, l’APQ a voulu sonder les propriétaires sur leurs in-

quiétudes et comment éviter cette drogue dans leurs immeubles.

Craignez-vous que la fumée causée par la consommation de la marijuana dérangera suffisamment vos locataires pour générer des plaintes? 73% des répondants ont répondu oui.

Et toutes ces craintes sont justifiées : problèmes d’odeur, d’humidité excessive, de risque électrique.

Même si le gouvernement va interdire de produire de la Marijuana dans les logements,

qui viendra vérifier? Combien de mois le propriétaire attendra avant d’être entendu à la Régie du logement?

De nombreux cas ont fait les manchettes. Et de nombreux membres ont vu leurs appartements devoir être refaits à neuf car l’odeur et l’humidité avaient détérioré le plancher, les murs, le gypse. Mais la plainte principale avec le Cannabis c’est l’odeur.

Selon notre sondage, 28% des répondants ont déjà vécu des situations dans leurs logements suite à de la consommation ou de la culture de marijuana dans un logement.

Cette odeur intense se propage dans les conduits de ventilation. Tout comme la fumée de cigarette, la fumée de Marijuana est intense et dérange de nombreux voisins. Sans compter les effets que cette fumée secondaire aura sur les locataires, les enfants, les adolescents.

Les propriétaires de logements n’auront qu’une chance au renouvellement des baux 2018 pour les modifier et rendre leur logement sans fumée de toute sorte.

Interdire dans un nouveau bail ou modifier le bail existant

À la question “Avez-vous prévu inscrire une clause dans les nouveaux baux pour interdire la culture et la consommation de marijuana?” 70% des répondants ont répondu oui.

Mais 75% ne savent pas comment procéder pour interdire dans un nouveau bail ou modifier le bail existant dans le but de tenter d’interdire la marijuana?

Aux modifications des baux 2018, ce sera la seule occasion avant l’adoption du projet de loi de le faire!

Regardez aussi le reportage de l’Association des Propriétaires du Québec (APQ) au TVA Nouvelles

www.tvanouvelles.ca/2017/12/01/les-proprietaires-de-logement-veulent-rouvrir-les-baux-pour-interdire-le-cannabis



VOYAGE DE RÊVE EN TÊTE ?

Planifiez. Voyagez. Recommencez.

CONCOURS 2017

30 000 \$ POUR VOYAGER.....

FAITES VITE!
LE CONCOURS SE TERMINE LE 31 DÉCEMBRE 2017.



Obtenez une soumission auto, habitation ou entreprise et courez la chance de gagner



Jouez à notre jeu de voyage en ligne pour courir la chance de gagner

le grand prix de 25 000 \$

Un crédit-voyage de 5 000 \$ par année, pour les 5 prochaines années !

1 des 5 ensembles de valises de luxe*

d’une valeur approximative de 1 000 \$. N’oubliez pas de partager le jeu avec un collègue !



✈ On vous fait voir le monde. Obtenez une soumission. Jouez au jeu. ✈ ✈

1 888 476-8737
lapersonnelle.com/concours



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s’appliquer.
* Photo à titre indicatif seulement.

Aucun achat requis. Les tirages auront lieu le 17 janvier 2018. Les gagnants doivent répondre correctement à une question d’habileté pour recevoir leur prix. D’autres conditions s’appliquent. Règlement complet du concours accessible à lapersonnelle.com/concours. **Détails du grand prix :** un prix d’une valeur de 25 000 \$ constitué de cinq (5) crédits-voyage annuels de 5 000 \$ chacun ou un chèque de 25 000 \$, au choix de la personne gagnante. Admissibilité : tout employé, employé retraité ou membre d’une organisation admissible en vertu du règlement du concours qui obtient une soumission valide avant la date de clôture du concours. **Détails des prix secondaires :** cinq (5) ensembles de valises d’une valeur de 1 000 \$ chacun. Admissibilité : obtenir un résultat d’au moins 6/10 au jeu de voyage en ligne avant la date de clôture du concours et être admissible au régime d’assurance de La Personnelle par l’entremise d’une organisation admissible en vertu du règlement du concours. Les chances de gagner dépendent du nombre de participants qui obtiennent le résultat requis au jeu de voyage en ligne.



Me Martin Messier

Prévenir pour vos vacances comme propriétaire de logement

Taking protective measures during your holidays, as a rental-housing owner

Plusieurs propriétaires profiteront du soleil de la Floride, du Mexique ou de destinations soleil dans les prochains mois.

Comme propriétaire d'immeubles locatifs, vous avez plusieurs responsabilités qui ne peuvent être suspendues durant vos absences.

Il est important de vous assurer que votre courrier soit vérifié régulièrement par un de vos proches ou un de vos employés de confiance. Vous pourriez en effet recevoir des avis de la municipalité, de votre assureur, d'un locataire, des avis de convocation de la Régie du logement qui pourraient requérir une attention immédiate afin d'éviter des problèmes.

Il vous faut également mettre en place les mesures qui vous permettront de répondre aux urgences telles qu'un dégât d'eau, un incendie, un décès dans un logement, etc.

Dans ces situations, bien que vous puissiez être disponible à distance, au téléphone, vous aurez besoin d'une personne de confiance qui pourra donner des instructions, et s'assurer que les opérations visant à limiter les dégâts soient réalisées dans un délai rapide et de façon adéquate.

Si vous n'avez pas déjà des ententes avec les fournisseurs de service permettant la gestion des sinistres et un compte d'ouvert, il vous faudra prévoir que la personne sur place puisse fournir une carte de crédit et avoir accès à des fonds immédiatement afin de faire face à la situation.

Une liste des fournisseurs avec qui vous faites affaire, une copie de votre police d'assurance, et la liste

des locataires avec les informations pour les joindre et les contacts de chacun en cas d'urgence sont des informations dont votre personne-ressource doit disposer. Si cette personne n'est pas familière avec vos immeubles, une visite des lieux et un essai des clés est importante.

Vos locataires doivent disposer d'un numéro pour joindre la ressource appropriée en cas d'urgence. Si ce numéro change durant votre absence, il faut les tenir informés par écrit et qu'un avis soit affiché dans les espaces communs de l'immeuble. Si les numéros de téléphone des contacts qui doivent être rejoints par le système d'alarme de l'immeuble sont modifiés, il vous faut également faire cette modification afin d'être joignable en tout temps.

Si vous avez des audiences de prévues durant vos vacances, il est important de vous y faire représenter ou de demander la remise de l'audience. Comme chaque cas est bien particulier, nous vous recommandons dans cette situation de communiquer avec un de nos juristes pour vous assurer de mettre toutes les chances de votre côté.

Si vous avez des logements à louer durant votre absence, il est important de vous assurer que la ressource aura reçu la formation appropriée afin de le faire et si vous avez des évaluations de locataires et des enquêtes de crédit à faire, il faut absolument que cette personne soit autorisée à le faire et que vous ayez fait ajouter son nom comme

personne autorisée dans votre dossier à l'APQ.

Bonne vacances!

Many rental-housing owners will enjoy the Florida or Mexico sunshine or other sun destinations, in the coming months.

As a rental-property owner you have several responsibilities that cannot be suspended during your absence.

It is important to ensure that your mail is checked regularly by one of your loved ones or one of your trusted employees. You could indeed receive notices from the municipality, your insurer, a tenant, or a notice from the Régie du logement that may require immediate attention to avoid any further problems.

You must also implement measures that will allow you to respond to emergencies such as water damage, fire, or a deceased one in a housing, etc...

In these situations, although you may be available remotely over the phone, you will need a reliable person who can give instructions and ensure that damage-control operations are carried out in a timely and adequate manner.

If you do not already have agreements with service providers capable of dealing with misfortunes, and an open account, you will need to provide that the on-site person can use a credit card and has access to funds immediately to deal with the situation at hand.

A list of the suppliers with whom you are doing business, a copy of your insurance policy, and the list of tenants with the information to contact them



LE PROPRIÉTAIRE
10720, St-Laurent, Montréal
(Qc) H3L 2P7
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 33 No 12
Décembre 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" 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 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte. Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Larissa Mado
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz
François Bonhomme
Vianney Locas

and the contacts of each in case of emergency are information that your resource person must have. If this person is not familiar with your buildings, a site visit and a key-try are important.

Your tenants must have a number to contact the appropriate resource person in case of emergency. If this number changes during your absence, you must inform them in writing and a notice must be posted in the common portions of the building. If the telephone numbers of the contacts that must be reached by the building's alarm system are modified, you must also make this change in order to be reachable at all times.

If you have scheduled hearings during your vacation it is important to have your resource person representing you or to request the delay of the hearing. As each case is very special we recommend in this situation to contact one of our lawyers to make sure you put all the chances on your side.

If you have dwellings to rent dur-

ing your absence it is important to make sure that the resource person will have received the appropriate training to do so and if you

have tenant assessments and credit inquiries to make, it is important that this person be authorized to do so and that you have had his name

added as authorized person to your file at the APQ.

Happy Holidays!

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

Mercredi le 24 Janvier 2018 à 18h00

Taux d'occupation, comment vous situez-vous dans le marché locatif?

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'occupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2018-2019.

Au moment de faire vos calculs de hausse de loyer, comment vous situez-vous? Serez-vous capable de relouer en cas de départ de vos locataires? Vos loyers sont-ils trop bas?

Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine
150\$ pour les membres Bronze; 175\$ pour les non-membres

Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30
Diffusion web en simultanée

Réservation obligatoire au 514-382-9670
ou par notre boutique <http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-salle>



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer
que l'APQ a conclu une entente avec
UNION Luminaires & Décor pour
la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en
magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez
téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce
de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage
résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours
des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la
quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les
accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année,
preuve est faite de leur expérience et de leur profession-
nalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise
dans l'identification des besoins et dans le développement
efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche
continue et approfondie, leur équipe invente à tout ce qu'il
faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une
question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Annie Lapointe

Propriétaires, à vos pelles!

L'hiver est à nos portes, ce qui implique la neige, et le déneigement..

Il faut parfois se référer au bail afin de se rappeler quelles sont les obligations de chacun à cet égard. En effet, la section E « Services et conditions » prévoit spécifiquement qui est responsable du déneigement et déglacage, il suffit de cocher la case appropriée pour le stationnement, le balcon, l'entrée, trottoir, allée, et l'escalier. Si vous voulez que ce soit le locataire qui en soit responsable, il est très important de le cocher.

Cette fameuse obligation peut être source de problème, chacun n'ayant pas les mêmes horaires et surtout, chacun ne s'accommodant pas de la même façon à la froide saison.

Une décision récente de la Régie du logement (1) est venue déterminer l'étendue de l'obligation de déneiger et déglacer les espaces communs l'hiver, alors que des locataires demandaient une ordonnance à la Régie du logement afin que le propriétaire remplisse son obligation.

Dans le cas soumis, le jugement fait état qu'il s'agit de l'obligation du locateur de procéder au déneigement et déglacage de l'entrée, trottoir, allée et escalier. La locataire se plaint que cette obligation n'est pas respectée de façon adéquate. En effet, selon ce que souligne le jugement, la locataire est d'avis que le nouveau propriétaire depuis environ 2 ans ne déneige pas à la première opportunité comme l'ancien propriétaire le faisait. Ayant à quitter vers 7h le matin avec de jeunes enfants, cela n'est pas fait dans un délai raisonnable selon elle.

Le juge fait alors une analyse, il mentionne que le locateur a l'obligation de prévenir les dommages prévisibles en citant d'autres jugements rendus par le passé et dont nous citons des extraits pertinents: « La seule présence de neige et/ou de glace ne suffit toutefois pas à entraîner ou à inférer la responsabilité du propriétaire des lieux. Celui-ci n'est pas l'assureur des piétons. Ces derniers doivent s'attendre à rencontrer des conditions difficiles au Québec durant l'hiver et se prémunir en particulier des changements subis de température ... L'obligation de déneigement et de sécurité du propriétaire, en cas de chute et de blessures, est une obligation de moyens et non de résultat. »

et « Celui qui se plaint de dommages causés par la glace doit prouver que le propriétaire de la surface glacée a été négligent. Les tribunaux évaluent cette négligence en tenant compte des conditions climatiques, de la visibilité de la glace, de la connaissance qu'en a le propriétaire, du temps écoulé entre la connaissance du danger et le dommage et du comportement de la victime elle-même. »

Le locateur doit tout de même prendre les moyens raisonnables pour assurer la sécurité des usagers, mais il semble qu'il n'ait pas à remédier sur-le-champ à toute présence de neige ou de glace. Les usagers ont également une obligation, après une tempête, de redoubler de prudence.

Comme le juge décide qu'il s'agit plus dans la situation exposée d'une mésentente sur les modalités d'exécution de l'obligation du propriétaire, que d'un défaut de remplir ses obligations de déneiger et déglacer, l'ordonnance est rejetée.

(1) 2017 QCRDL 35310, 317817 31 20170131 G.

Winter is upon us, which implies snow, and snow removal ...

Sometimes it is necessary to verify the lease in order to remember what the obligations are of each and everyone in this regard. Indeed, section E – “Services and Conditions” specifically determines who is responsible for snow removal and de-icing. Just mark the appropriate box for parking, balcony, entrance, sidewalk, driveway, and stairs. If you want the tenant to be responsible for all of this, it is very important to mark it for him.

This particular obligation can be a source of trouble, since not everyone does have the same schedule and, above all, not everyone adapts in the same way to the cold season.

A recent decision by the Régie du

logement (1) has come to determine the extent of the obligation to clear snow and de-ice the common portions in wintertime, when tenants were asking the Régie du logement for an order to have the landlord honour this obligation.

In the case submitted, the judgement rendered stipulates that it is the obligation of the landlord to proceed with the snow removal and de-icing of the entrance, sidewalk, driveway and stairways. The tenant complains that this obligation is not carried out adequately. Indeed, according to the judgement, the tenant is of the opinion that the new landlord-owner has not removed snow for about 2 years, at the first necessity, as the previous landlord-owner did. Since she has to leave around 7 a.m. in the morning, with young children, this is not done in



a reasonable time according to her.

The judge then makes an analysis of the situation. He mentions that the landlord has the obligation to prevent the foreseeable damages by citing other judgements rendered in the past and of which we quote relevant extracts:

“The mere presence of snow and/or ice, however, is not sufficient to entail or infer the responsibility of the landlord-owner of the premises. He is not the insurer of the pedestrians. They must expect to encounter difficult conditions in Québec during the winter and guard themselves especially against changes in temperature, in particular ... The obligation of the owner to ensure snow removal and safety, in the event of a fall or injury, is an obligation of means and not of result.”

and “Anyone who complains of ice damage must prove that the landlord-owner of the ice surface

has been negligent. The Courts evaluate this negligence taking into account the weather conditions, the visibility of the ice, the knowledge about it by the owner, the time elapsed between the knowledge of the danger and the damage, and the behaviour of the victim herself.”

The landlord must nevertheless take reasonable steps to ensure the safety of the users, but it does not seem necessary for him to immediately remedy any presence of snow or ice. Users also have an obligation, after a storm, to be extra careful and prudent.

Because the judge decides that it concerns more - in the situation described - a disagreement on the methods of execution of the obligation of the landlord-owner, than a failure to fulfill his obligations of snow removal and de-icing, the ordinance is rejected.

(1) 2017 QCRDL 35310, 317817 31 20170131 G.



Choisir la qualité d'une gestion

EFFICACE ET RENTABLE!

- Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au

(514) 866-1587

ou par courriel à contact@ges-mar.net

Rapport sur le marché locatif : Taux d'inoccupation en baisse? Un taux d'inoccupation de 3.4% n'est pas un bon signe!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publie son rapport annuel sur le marché locatif.

FAITS MARQUANTS

Taux d'inoccupation de 3.4%

Loyer moyen de 735\$ (hausse de 1.9%)

Même si le taux d'inoccupation au niveau provincial a baissé de 4.4% à 3.4%, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut rester confiante face à l'avenir du parc locatif québécois.

Copropriété et Taux d'augmentation dérisoire: Concurrence déloyale pour les propriétaires de logements locatifs

L'étude démontre aussi que les unités en copropriété offertes en location ont vu leur proportion augmenter et leur taux d'inoccupation baisser.

PROPORTION

Montréal 17,0 % contre 15,7 % en 2016

Québec 13,4 % contre 11,4 % en 2016

Gatineau 33 % (stable)

TAUX D'INOCUPATION

Montréal 1.8%

Québec 3.9%

Gatineau 2.4%

«On revient à la même problématique : taux d'augmentation dérisoire, non seulement selon les critères de la Régie du logement mais également selon ce que le marché permet avec les taux d'inoccupation que nous connaissons, combinés à la hausse des coûts de construction, de rénovation et de mise à niveau, ainsi que des logements laissés saccagés, entraînent un marché locatif en péril», explique Martin Messier, Président de l'APQ.

Avec les condos locatifs, on voit que le marché locatif se transforme : les locataires veulent du neuf, des logements rénovés, des services en plus. Mais un immeuble datant de 1960 ne peut pas rivaliser avec un immeuble en copropriété neuf. Lorsque les propriétaires veulent moderniser ou même rendre leur immeuble plus éco-énergétique, ils se retrouvent confrontés à un retour sur investissement de plus de 40 ans!

Une petite lueur d'espoir? Avec l'annonce du Gouvernement fédéral de vouloir aider aussi les propriétaires dans la stratégie nationale sur le logement.

Une enveloppe est prévue pour des prêts à faible taux d'intérêt afin de réparer des logements existants : l'APQ espère que le privé pourra en bénéficier. Il est difficile de rénover tout en gardant les logements rentables actuellement, les propriétaires n'ont plus la capacité financière de moderniser le parc locatif avec une méthode de fixation de loyer inadaptée, insuffisante, nuisible et des taxes qui ne cessent d'augmenter. « Une aide gouvernementale est la bienvenue afin de se conformer aux normes et garder un parc locatif en santé » ajoute Martin Messier.



Me Soucy

QUELQUES RAPPELS IMPORTANTS AU SUJET DE LA REPRISE DE LOGEMENT

SOME IMPORTANT REMINDERS ABOUT HOUSING REPOSSESSION

Les restrictions :

Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ce qui comprend le père, la mère ou le fils ou la fille du dit locateur. Il est interdit de reprendre un logement pour le grand-père, la grand-mère ou le petit-fils ou la petite-fille. Aussi, interdit de reprendre pour les frères, les sœurs, les oncles et les tantes.

Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, sauf s'il y a un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

Le locateur d'un logement peut également reprendre un logement pour tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il incombe au propriétaire à établir la preuve qu'il est le véritable soutien du parent ou de l'allié.

De même, un locateur s'il est aussi le propriétaire peut reprendre un logement pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Les droits des locataires aînés :

L'article 1959.1 du Code civil du Québec est une nouvelle disposition récente qui vise la protection des locataires aînés :

« 1959.1 Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des

logements à loyer modique. »

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un loyer modique.

Pour un résident dans la communauté métropolitaine de Montréal, pour être admissible à un HLM vos revenus annuels bruts doivent être égaux ou inférieurs à 28,000\$ pour une personne seule. Pour un couple, le revenu annuel doit être aussi de 28,000\$.

Le droit de reprise autorisé :

L'article 1959.1 énonce aussi que le propriétaire peut reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1° Il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
- 2° Le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
- 3° Il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins 70 ans.

L'envoi de l'avis de reprise :

Le locateur qui désire reprendre le logement, doit aviser celui-ci, au moins six (6) mois avant la fin du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six (6) mois ou moins, l'avis est d'un mois. Pour le bail du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, d'une durée fixe d'un an, l'avis doit être donné au plus tard le 31 décembre 2017 à minuit. La loi exige d'agir avant six (6) mois de la fin du bail, c'est donc la date de l'envoi par courrier recommandé avant le 31 décembre 2017 qui prévaudra et non pas la date de la réception par le locataire.

Toutefois, si le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six (6) mois avant la date de la reprise. (article 1960 C. c. Q.)

Le contenu de l'avis de reprise :

L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur. (article 1961 C. c. Q.)

Le délai de réponse :

Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il ne répond pas à l'avis, le locataire est réputé avoir refusé de quitter le logement. (article 1962 C. c. Q.)

Le propriétaire doit être vigilant. Le silence du locataire n'équivaut pas à une acceptation de la reprise. Au contraire, la loi considère le silence du locataire comme un refus de sa part.

L'autorisation du tribunal :

Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le propriétaire peut néanmoins le reprendre, avec l'autorisation du tribunal. La demande d'autorisation doit être présentée dans le mois du refus. (article 1963 C. c. Q.)

Dans le cas d'un refus exprimé par le locataire, le propriétaire doit faire une demande à la Régie du Logement dans le mois suivant la date du refus. Pour un bail à durée fixe d'un an, du 1er juillet 2018 au 30

juin 2019, le locateur envoie un avis de reprise le 15 décembre 2017 à un locataire. Le locataire reçoit la lettre recommandée le 19 décembre 2017 et il refuse la reprise par une lettre datée du 27 décembre 2017.

Le propriétaire reçoit la lettre de refus du 27 décembre 2017, le 30 décembre 2017. Entre le 30 décembre 2017 et le 30 janvier 2018, le propriétaire doit introduire la demande d'autorisation auprès de la Régie du Logement. Si le locateur-propriétaire ne fait pas la demande dans le délai imparti, il perdra son droit à la reprise du logement pour le 1er juillet 2018.

Un piège à éviter :

Reprenons le même exemple que ci-haut : le propriétaire envoie son avis de reprise le 15 décembre 2017 à un locataire. La date de réception de la lettre de reprise est le 19 décembre 2017. Toutefois, le locataire ne répond pas à l'avis, il garde le silence. Le propriétaire pourrait croire erronément que le locataire accepte la reprise pour le 1er juillet et alors négliger de faire sa demande d'autorisation au tribunal et ainsi perdre son droit à la reprise du logement.

Comme la date de réception est le 19 décembre 2017, le locataire dans le mois de ladite réception, est tenu d'aviser le propriétaire de son inten-

LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

tion de s'y conformer ou non. Le locataire a alors jusqu'au 19 janvier 2018 pour aviser le propriétaire de son intention. Si le locataire ne répond pas, le 19 janvier 2018, sera la date de son refus présumé.

La date du refus présumé étant le 19 janvier 2018, le propriétaire devra faire une demande d'autorisation à la Régie, dans le mois suivant le refus présumé. Il devra donc agir entre le 19 janvier 2018 et le 19 février 2018 et faire sa demande, s'il désire sauvegarder ses droits et obtenir l'autorisation de reprendre le logement. À l'audience à la Régie du Logement, le propriétaire devra démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la personne mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Restrictions:

The lessor of a dwelling, if he is the owner of it, may take it back to live in it himself, or to house his ascendants or descendants in the first degree, which includes the father, the mother or the son or the daughter from the said landlord. It is forbidden to repossess a dwelling for the grandfather, grandmother or grandson or granddaughter. Also, it is forbidden to repossess a dwelling for brothers, sisters, uncles and aunts.

The owner of an undivided portion of a building cannot repossess any dwelling therein, unless there is only one other owner and the latter is his spouse.

The landlord of a dwelling may also repossess a rental housing for any other relative or ally of whom he is the main support. It is the responsibility of the owner to prove that he is the true support of the parent or ally.

Similarly, a landlord who is also the owner may repossess a dwelling to house therein a spouse of whom he remains the main support after legal separation, divorce or the dissolution of the civil union.

The rights of senior tenants:

Section 1959.1 of the Civil Code of Québec is a new and recent provision aimed at protecting senior tenants:

"1959.1 The lessor may not repossess a dwelling or evict a lessee if

the lessee or the lessee's spouse, at the time of repossession or eviction, is 70 years of age or over, has occupied the dwelling for at least 10 years and has income equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing according to the By-law respecting the allocation of dwellings in low rental housing (chapter S-8, r. 1)"

The Société d'habitation du Québec shall publish the maximum income thresholds qualifying a lessee for a dwelling in low-rental housing on its website.

For a resident in the Montreal Metropolitan Community, to qualify for an HLM, your gross annual income must be equal to or less than \$28,000 for a single person. For a couple, the annual income must also be \$28,000.

Authorized right of repossession:

Section 1959.1 also states that the landlord-owner may repossess the dwelling in any of the following situations:

1° He is 70 years old or older and wishes to take back the lodging to lodge himself there;

2° The beneficiary of the repossession is 70 years old or over;

3° He is a homeowner aged 70 or over and wishes to lodge, in the same building as himself, a beneficiary under 70 years of age.

Sending the notice of repossession:

The landlord wishing to repossess a dwelling must notify the tenant at least six (6) months before the end of the fixed-term lease; if the lease term is six (6) months or less, the notice is one month. For the lease from July 1, 2018 to June 30, 2019, for a fixed term of one year, the notice must be given no later than December 31, 2017 at midnight. The law requires action before six (6) months from the end of the lease, so it is the date of shipment by registered mail before December 31, 2017 that will prevail and not the date of receipt by the tenant.

However, if the lease is for an indefinite term, the notice must be given six (6) months before the date of the repossession (Section 1960 of the C.c.Q.).

The content of the repossession notice:



The notice of repossession must indicate the expected date of repossession, the name of the beneficiary and, if applicable, the degree of relationship or the relationship of the beneficiary with the lessor (Section 1961 of the C.c.Q.).

The response time:

Within one month of receiving the notice of repossession, the tenant must notify the landlord of his intention to comply or not; if he does not respond to the notice, the tenant is deemed to have refused to leave the dwelling (Section 1962 of the C.c.Q.).

The landlord-owner must be vigilant. The silence of the tenant does not amount to an acceptance of the repossession. On the contrary, the law considers the tenant's silence as a refusal on his part.

Court authorization:

When the tenant refuses to leave the dwelling, the landlord-owner can nevertheless repossess it, with the authorization of the Court. The request for authorization must be submitted in the month of the refusal (Section 1963 of the C.c.Q.).

In the case of a refusal expressed by the tenant, the landlord-owner must submit a request at the Régie du logement within one month of the date of the refusal. For a fixed-term lease of one year, from July 1, 2018 to June 30, 2019, the landlord sends a notice of repossession on December 15, 2017 to a tenant. The tenant receives the registered letter on December 19, 2017 and he refuses the repossession by a letter dated December 27, 2017.

The landlord-owner receives the refusal letter of December 27, 2017 on December 30, 2017. Between December 30, 2017 and January

30, 2018, the landlord-owner must submit the request for authorization to the Régie du logement. If the landlord-owner does not make the request within the time limit, he will lose his right to the repossession of the housing for July 1, 2018.

A trap to avoid:

Let us take the same example as above: the landlord-owner sends his notice of repossession on December 15, 2017 to a tenant. The date of receipt of the repossession letter is December 19, 2017. However, the tenant does not respond to the notice, he remains silent. The landlord-owner may erroneously believe that the tenant accepts the repossession for July 1 and then neglect to request authorization from the Court and thus lose his right to repossession of the dwelling.

As the date of receipt is December 19, 2017, the tenant, in the month of said receipt, is required to notify the landlord-owner of his intention to comply or not. The tenant then has until January 19, 2018 to notify the landlord-owner of his intention. If the tenant does not answer, January 19, 2018 will be the date of his alleged refusal.

The date of the alleged refusal being January 19, 2018, the landlord-owner will have to make a request for authorization to the Régie in the month following the presumed refusal. He must therefore act between January 19, 2018 and February 19, 2018 and make his request, if he wishes to safeguard his rights and obtain permission to repossess the housing. At the hearing at the Régie du logement, the landlord will have to show that he really intends to repossess the housing for the person mentioned in the notice and that it is not an excuse to achieve other ends.

2018 : Une année active en revendications pour l'APQ

L'année 2017 se termine ainsi que la session parlementaire de l'automne.

Plusieurs projets de loi ont été déposés à l'automne 2017 et verront certainement des consultations et/ou adoption d'ici l'année 2019.

Faisons un tour de tout ce qui va toucher le monde locatif!

Projet de loi n°157 : Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière

Le fameux projet de loi sur la Marijuana dans nos logements. L'APQ a été de la première heure sur ce projet. Elle a participé au forum d'experts organisé, aux consultations particulières et finalement, a défendu les propriétaires lors des consultations particulières du 7 décembre dernier.

Projet de loi n° 155, Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et la Société d'habitation du Québec

Ce projet de loi fait suite à la tournée de consultation de M. Norbert Morin à travers le Québec pour réformer le programme Accès-Logis. L'APQ y a fait des représentations et a présenté un mémoire.

L'APQ sera en audition particulière le 17 janvier prochain.

Projet de loi n°141 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions



financières

Une des modifications substantielles à la loi serait également l'article 361, qui retire l'obligation d'obtention de permis de courtier ou d'agence délivré selon la loi, ou de l'autorisation spéciale de l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec, pour ce qui a trait au courtage si l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et aussi dans les cas de la location de tout immeuble

Projet de loi n°166 : Loi portant réforme du système de taxation scolaire

les taxes scolaires font partie de la méthode de calcul de la Régie du logement pour les augmentations de loyer.

Le propriétaire assume les hausses et baisses, puis doit les refléter dans le formulaire de calcul d'augmentation.

Le formulaire fait une formule mathématique : la différence entre le compte de taxes de l'année précédente et l'année en cours.

Projet de loi n°168 : Loi visant à favoriser l'accès à la justice et à en accroître l'efficacité

Déposé le dernier jour de la session, ce projet veut réduire les délais et l'accessibilité du système judiciaire.

Au regret de l'APQ, la Régie n'est pas incluse mais nous revendiquerons pour qu'un ajout soit fait!

Même si certains de ces projets auront un impact sur les finances d'un immeuble, comme celui sur les taxes scolaires, aucun projet de loi pour réformer la Régie du logement ou moderniser la méthode de fixation de loyer n'a été annoncé.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution mais aussi sera à l'affût de toutes modifications législatives à venir.

2018: AN ACTIVE YEAR IN CLAIMS FOR THE APQ

The year 2017 ends, as well as the parliamentary autumn session.

Several bills have been tabled in the fall of 2017 and will certainly see consultations and/or adoption by 2019.

Let's take a tour of everything that will affect the rental housing world!

Bill 157: An Act to establish the Quebec Cannabis Society, enacting the Cannabis Act and amending various provisions relating to road safety

The famous bill on Marijuana in our homes... The APQ has been scrutinizing this bill, right from the beginning. We participated in the expert forum that had been assembled, the special consultations and finally, we defended the landlord-owners during the special consultations of December 7th, 2017.

Bill 155, An Act to amend various legislative provisions concerning the municipal sector

Santé, bonheur pour 2018!

En cette période de réjouissance, l'APQ prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur.

L'APQ est fière du travail accompli depuis 1984 et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités, de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,

Toute l'équipe de l'APQ

and the Société d'habitation du Québec

This bill follows Mr. Norbert Morin's consultation tour across Québec to reform the Accès-Logis programme. The APQ made representations and presented a brief.

Bill 141: An Act mainly to improve financial sector supervision, the protection of money deposits and the operating regime of financial institutions

One of the substantive amendments to the law would also be section 361, which removes the requirement to obtain broker or agency licenses issued under the law, or the special authorization of the self-regulatory body for real-estate brokerage in Québec – l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec, with respect to brokerage if the immovable is a mobile home on a chassis, whether or

not it has a permanent foundation, and also in the case of renting any building.

Bill 166: An Act to reform the school taxation system

School taxes are part of the Régie du logement's method of calculating rent increases.

The owner takes into consideration the increases and decreases, and then must reflect them in the increase calculation form.

The form makes a mathematical formula: the difference between the tax bill of the previous year and the current year.

Bill 168: An Act to promote access to justice and increase its effectiveness

Tabled on the last day of the session, this project aims to reduce delays and accessibility to the

justice system.

To the regret of the APQ, the Régie is not included but we will claim for an addition to be made!

Although some of these projects will have an impact on the finances of a building, like the one on school taxes, no bill to

reform the Régie du logement or modernize the method of rent setting has been announced.

The Quebec Landlords Association (APQ) will follow the evolution of these bills closely but will also be on the lookout for any future legislative changes.



CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation Gaz
12. Construction Rénovation
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Drainage
16. Électricité
17. Évaluateurs
18. Exterminateur
19. Formation en immobilier
20. Gestion d'appels
21. Gestion Immobilière
22. Huissiers de justice
23. Hypothèque
24. Impôts fiscalité
25. Insonorisation
26. Inspection Bâtiments
27. Maçonnerie
28. Nettoyage de conduits
29. Paysagement
30. Peinture
31. Plancher
32. Plomberie
33. Portes et fenêtres
34. Recouvrement
35. Réparation
36. Serrurier
37. Sinistres
38. Téléphones mobiles
- 39.

1. AGRICULTURE URBAINE

Agriculture urbaine

MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896

info@microhabitatmtl.com

MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

MicroHabitat c'est un service clé en main d'installation, d'entretien et de récolte de potager urbain. Grâce à notre expertise en production agricole sur toit et au sol, chaque client profite d'une production écologique et personnalisée de légumes, fines herbes, fruits et fleurs comestibles. Dégustez des produits frais, cultivé sans produits chimiques à la maison ou au bureau, sans avoir à lever le petit doigt!

Pour le résidentiel, les entreprises et les écoles.

2. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace

- Pour les annonceurs: vous pouvez diffu-

ser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.

En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

Une seule place et votre visibilité est augmentée!

3. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

4. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

5. ASSURANCES

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

- Cabinets en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour:
- Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeuble en copropriété, Immeuble à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

6. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

7. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010

- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique

- Installation en une seule journée

Nous offrons la meilleure garantie d'industrie

Faite affaire avec une équipe d'experts

Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches

- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés

- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

Imperméabilisation

Réparation de fissures

Drains français

Reprise en sous-œuvre

Élimination de la pyrite

RBQ 5592-5911-01

10. CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans

- Vente / Location / Réparation

- Service 24/7

- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

11. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain
- RBQ 2744-8901-85

13. COURTIER IMMOBILIERS

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villieray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315

Autre : (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Avec plus de 12 ans d'expérience à votre portée, je connais le marché immobilier. L'achat ou la vente de multi-logements requiert de bonnes connaissances et aptitudes que je suis en mesure de vous fournir. Achat-Vente-Location. Je suis aussi habileté à vous fournir les services de gestion immobilière. N'hésitez pas à communiquer avec moi dès que possible pour profiter du très bon marché actuel. Visitez-moi au www.patsygobeil.com

14. COUVREURS

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23
- 10% d'escompte pour membre APQ

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546
info@serveko.ca
www.serveko.ca

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.
Réparations de toitures
Ventilation de toitures
Pontage de bois et isolation de la toiture
Infiltration d'eau
Nettoyage des algues sur le bardeau
GOUTTIÈRES
Installation et remplacement des gouttières
Nettoyage des gouttières
Installation de protège-gouttières Alu-Rex
SERVICES AUX ENTREPRENEURS
Service de couvreur pour les contacteurs.
Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser.
Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

LK Toitures

Tél.: 450-437-4118
Urgences : 514-792-7345
info@lktoitures.com
www.lktoitures.com

- Toiture verte et terrasse
- Toiture blanche «LEED»
- Réparation et entretien préventif
- Ferblanterie
- Évaluation et inspection
- Service d'urgence 24h/7
- Étanchéité et isolation
- Dénéigement

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100
Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel

- Prix compétitif et remise de garantie
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Wally

Luc Deschênes
Tél. (450) 806-0541
Autre : (514) 686-9634
luc@toitureswally.com
www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !
Réfection de toitures de tous genres
Inspection/Prévention
Projections/Réparations
Imperméabilisation de fondations

15. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée
Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite
Gel et dégel de tuyau
Nettoyage des puits d'accès
Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc
Alésage d'obstruction
Hydro excavation
Inspection Caméra autotractée
Déglaçage par eau chaude / vapeur
Tous type de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)
Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupe-sanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite
Nettoyage des puits d'accès
Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc
Alésage d'obstruction
Hydro excavation
Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée
Gel et dégel de tuyau
Inspection Caméra autotractée
Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation
Déglaçage par eau chaude / vapeur
Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)
Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

16. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique
(514) 327-5837
(514) 571-5838

- akomelectrique@hotmail.com
- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite

- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique
Entrée électrique
Panneau électrique
Spécialisé en résidentiel
Petits et gros travaux en rénovation
Service 24h
RBQ 5720-5866-01

Les installations électriques

Norca Inc

Tél.: 514-708-6362
info@norca.ca
www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée. Ainsi, pour tous besoins de rénovations et de réparations électriques à Laval et à Montréal, l'entreprise Les Installations Électriques Norca est une entreprise à choisir. Vous pourrez avoir l'esprit tranquille en sachant que votre maison est entre les mains de professionnels qui ont à cœur votre confort et votre sécurité. Nous offrons également un service de rénovation d'urgence. N'hésitez surtout pas à nous contacter en cas de besoin!

17. ÉVALUATEURS

Groupe VMMP

Michel Montmarquet
Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com
www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

18. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président
No sans frais : 514 791-8385
elite.extermination@hotmail.com
www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès
Souris, rats, chauves-souris, pigeons, ratons-laveurs et bien plus!

Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada
Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;
- Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;
- Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
- Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
- Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
- Estimation gratuite sur place.

19. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal,
Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

20. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

21. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

22. HUISSIERS DE JUSTICE

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**
Tél. : (450) 491-7575
Fax : (450) 491-3418
Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
 - Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
 - Service 24 heures, 7 jours sur 7
 - Signification, saisie, vente et constat
 - En matière de la Régie du logement
- Notre mission, votre satisfaction!*

Quintin & Associés SENC Huissiers de justice

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200
Montréal, QC, H1N 3R5
Tél. : (514) 257-9087
Fax : (514) 543-5330

- quintin.associe@videotron.ca
www.facebook.com/quintin.associehuissiers
- Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !
- Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).
- Le recouvrement à l'amiable de créance.

23. HYPOTHÈQUE

Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire
Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous... vous serez surpris!

24. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

- louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
 - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
 - Règlement de succession
 - Fiducie familiale
 - Analyse de placements

Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

25. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141
F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936

- www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
- Insonorisation sur mesure
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
 - Cellulose haute densité, uréthane giclée
 - Mur mitoyen, plancher, plafond
 - Produit écologique
 - Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171;
RBQ:8271-1706-08

26. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB Association Nationale des Inspecteurs et Experts en Bâtiments

Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

Centre d'expertises légales en bâtiment

Tél.: (450) 979-6881
celb@videotron.ca
www.vicocache.ca

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.
- Production de rapports d'expertise, établissement des causes des dommages qui affectent votre immeuble ainsi qu'à la rédaction de devis des travaux correctifs le tout pour des fins de réclamation potentielle.
- Région métropolitaine de Montréal, la rive nord, la rive sud, et ce de Valleyfield à Joliette ainsi que de St-Hyacinthe à Mont-Laurier.
- Tout immeuble jusqu'à concurrence de 20 logements.
- Expertise : affaissements de sol, fondations, structure, toitures, problèmes liés à la condensation d'eau, les moisissures, les infiltrations d'eau, l'enveloppe verticale du bâtiment ainsi que les problèmes reliés à la présence de pestes et d'insectes.

Inspection Lambert

Patrick Lambert
Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan pré-ventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiplex
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

27. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.
Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435

- aaamasonry@hotmail.com
- Brique, bloc, pierre & rejointement
 - Un travail de qualité à un prix juste

Maçonnerie Gratton
Tommy Bouillon, Président
Tél.: (514) 367-1631

- Autre : (514) 576-1441
tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com
- Maçonnerie
 - Brique
 - Cheminée
 - Joint Briques
 - Infiltration d'eau

28. NETTOYAGE DE CONDUITS

Maintenance Bonn-Air Inc.
Tél.: 450-431-3501
Cellulaire 514-823-4237
info@maintenancebonnair.com
www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.
 - 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.
 - Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires.
- Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

29. PAYSAGEMENT

Aménagement GoPelouse
Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)
gaby@gopelouse.com
www.gopelouse.com

- Résidentiel / Commercial
- Ouverture / Fermeture*
 - Déchaumage / Aération*
 - Tonte de Pelouse*
 - Entretien de Rocailles*
 - Traitement de pelouse*
- Spécialités
- Taille de haies
 - Plantation de cèdres, d'arbres et d'arbustes
 - Abattage / Émondage
 - Pose de tourbes
 - Terre et semences
 - Service de Mini-Excavation
 - Location de container
 - Installation de clôture (bois, frost et aluminium)
 - Conception de trottoir, patio et muret de pavé-uni

Soumission Gratuite
Service Professionnel Depuis Plus de 10 ans!
Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

30. PEINTURE

Bétonel
Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

CODE RABAIS 30758755

31. PLANCHER

Centre du Plancher 640
Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

32. PLOMBERIE

Plomberie de la Montagne

Tél.: (450) 922-2606
Cell.: (514) 808-7604
daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz
- Débouchage de tuyauterie
- Remplacement de tuyauterie
- Construction neuve et rénovation
- Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200
blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

33. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium
8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Hybride
- Directement du fabricant

34. RECOUVREMENT

CONTENCIA
Tél : 514-317-4939
Fax : 450-823-0154
www.contencia.ca
255 B, Curé Labelle, Suite 03,
Sainte-Rose

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et

commerciales.

- Dépistage, localisation, antécédents judiciaires (civil, criminel, ...), ...

10% de rabais aux membres APQ

35. RÉPARATIONS

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration

- Cuisine
- Salle de bain Réparation Service
- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

36. SERRURIER

Serrurier sirois inc

3950, Ontario Est

Montréal (Québec) H1W 1S9

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure (régulière et haute sécurité)
- Réparation de système intercom, caméra et contrôle d'accès

37. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
- Prise en charge et négociation du dossier assurance
- Reconstruction de pertes totales, construction neuve avec garantie GCR
- Renovations majeures et Gestion de projets
- Décontamination
- RBQ 5670 7276 01

38. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

Habitat en bref 2017 : Les grandes lignes

En novembre 2017, la Société d'Habitation du Québec (SHQ) a publié un panorama sur le logement social, le parc de logements, les ménages et le marché de l'habitation au Québec.

Selon Statistique Canada, l'enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, 2 077 640 ménages sont propriétaires alors que 1 311 200 sont des ménages locataires. (61.3% contre 38.7%)

Dans ce rapport il est également intéressant de constater que ce ne sont pas que des locataires qui éprouvent des besoins impérieux*

78 150 ménages sont propriétaires, alors que 270 340 sont des

locataires.

On peut alors se poser la question à savoir si certains de ces problèmes vécus par les propriétaires ne sont pas reliés aux logements locatifs : non-paiement du loyer, logements saccagés, augmentation des taxes,...

Aussi un tableau sur les dépenses liées à l'habitation fait ressortir que 12 337 millions de dollars ont été engagés en 2016 pour rénover.

ENSEMBLE DES DÉPENSES LIÉES À L'HABITATION, 2011-2016

(en millions de dollars)¹

	CONSTRUCTIONS NEUVES	RÉNOVATION	ENTRETIEN ET RÉPARATION	FRAIS D'ACQUISITION	AUTRES RÉSIDENCES ²	TOTAL
2011	9 009	10 553	3 536	1 985	521	25 604
2012	9 389	10 919	3 660	2 183	400	26 551
2013	8 105	10 908	3 710	2 108	469	25 300
2014	7 711	11 564	3 942	2 131	370	25 718
2015	7 412	11 974	4 027	1 907	461	25 781
2016	7 744	12 337	nd	2 117	331	nd

Source : Statistique Canada, CANSIM.

1. Les données 2013 à 2015 ont été mises à jour avec les plus récentes données de CANSIM et diffèrent donc de celles de 2016.

2. Maisons mobiles, chalets, bâtiments transformés (recyclés).

L'APQ constate que dans la nouvelle stratégie nationale sur le logement, le Gouvernement fédéral veut donner plus de suppléments aux familles. L'APQ espère que ce nombre sera fortement augmenté dans le prochain "Habitat en bref 2018".

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille, abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt s'avère insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité

Lien <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/HabitationEnBref2017.pdf>

Dernière statistique à souligner auprès des ménages québécois du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 pour les suppléments au loyer (PSL) : 29 264 interventions soit 12 843 ménages aidés.

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q. 1.98%

Terme de 5 ans fixe

*Taux sujet à changement sans préavis. Certaines conditions s'appliquent.

Serge Bélanger
Courtier hypothécaire
Commercial Multi-logement
450 888.1599
info@sergebelerangercourtier.com
« La passion du service. La force d'un réseau. »

nettoyage haute pression Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

Ne laissez pas déraiper un conflit entre vos locataires

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach et formateur en immobilier
Immofacile.ca

Qu'il s'agisse d'un conflit entre locataires du même immeuble, ou encore d'un différend entre colocataires du même appartement, les troubles de voisinage ne doivent pas être pris à la légère.

En tant que propriétaire d'immeuble, il est de votre intérêt d'intervenir avant que la situation ne dérape et qu'elle ne se complique davantage.

Avez-vous entendu parler des

délais d'audience à la Régie du Logement? Ne perdez pas votre temps! Le mieux, c'est certainement d'éviter qu'une situation intenable au sein de votre immeuble s'éternise et s'aggrave, et que vous soyez confronté à plusieurs mois d'attente (voire plusieurs années) avant de voir un régisseur.

Agissez le premier
 Si vous percevez le moindre conflit entre deux de vos locataires, ou encore que l'un d'eux vous signale

un problème, tentez de voir de quoi il en découle.

Selon le Code civil du Québec, le propriétaire a l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux. Vous devez donc veiller à ce que chaque locataire ne soit pas une nuisance pour chacun des autres occupants.

Tentez de régler à l'amiable est la meilleure solution. D'abord, vous pouvez aviser verbalement le locataire dérangeant du problème. Mais le mieux est de l'aviser par écrit, que ce soit par une lettre. De cette manière, vous conserverez une preuve de votre intervention, advenant que le conflit dérape jusqu'à la Régie du Logement.

Si vos tentatives d'entente à l'amiable échouent, vous pouvez recourir à la Régie du logement pour demander une résiliation du bail. Vous pourrez alors faire valoir les troubles de comportement du locataire concerné. Mais attention : les processus juridiques peuvent aboutir à l'obligation du propriétaire de verser une compensation à un locataire qui aurait subi des troubles de comportement de la part de son voisin. Dans la plupart des cas, le mieux est d'éviter de se rendre jusque-là.

Rédigez un bon bail
 Un bail bien rédigé vous facilitera énormément la tâche en cas de litige. S'il devait survenir un conflit entre deux de vos locataires, vous n'auriez qu'à vous référer à ce document signé par vos locataires, et aux conditions qu'ils ont entérinées.

Il est de la responsabilité du propriétaire de prévenir le locataire qui contreviendrait à l'un des règlements de l'immeuble, ou à tout autre élément figurant au bail. Assurez-vous donc que les conditions du bail sont respectées. Par exemple, si vous interdisez les animaux et que vous recevez une plainte d'un locataire concernant l'animal d'un autre locataire, vous n'avez d'autre choix que d'intervenir.

Voici quelques situations qui nécessiteront une intervention :

Un locataire abrite un animal malgré le règlement qui l'interdit dans l'immeuble.

La tranquillité des lieux est perturbée.

Les locataires ne disposent pas de la jouissance paisible des lieux.

La sécurité ou la salubrité des lieux est en jeu.

À savoir

En tant que propriétaire, vous ne pouvez intervenir que pour des désagréments qui sont «anormaux». Par exemple, un inconfort est dit «normal» dans le cas d'un bébé qui pleure la nuit pour réclamer un biberon, et «anormal» dans le cas d'une dispute conjugale qui résonnerait chez les locataires voisins.

Un locataire ne peut déguerpir sur simple motif que le milieu de vie ne lui convient pas! S'il devait quitter le logement sans s'entendre avec le propriétaire ou encore sans l'en avertir, ce dernier pourrait le tenir responsable de la perte locative encourue par son absence, et réclamer les montants dus.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>



* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils
SIMPLEX 110
 ANS



Estimation 2018 : Rien pour encourager les travaux!

Les chiffres officiellement seront annoncés le 26 janvier 2018

Selon les 10 mois de l'année sur 12 pris en considération dans le calcul des taux d'augmentation de loyer, les travaux entrepris en 2017 auront toujours un retour sur investissement de plus de 40 ans!

Avec un taux de 2.4% (identique à 2017) sur les réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble, les propriétaires ne pourront toujours pas entreprendre de grands travaux, ni rénover l'appartement du 3e pour concurrencer les condominiums mis en location.

Le seul point positif, c'est que le gaz et le mazout ne seront plus négatifs en 2018.

Prévisions 2018 (Estimé 10 mois)

Taux Régie 2018	Taux 2017
Électricité	-0,8 1,0
Gaz	1,5 -4,6
Mazout	10,6 -17,1
Entretien	1,5 2,4
Services	1,2 0,9
Gestion	0,7 0,8
Revenu net	0,3 0,4

Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble
2,40 2,40

Retrait des estimations d'augmentation de loyer : incohérence gouvernementale?

Rappelons toute la saga que la Régie du logement, le Ministre Coiteux et le Protecteur par Intérim ont fait vivre aux propriétaires en 2017.

Lors de l'annonce des taux 2017 le 27 janvier 2017, l'ancienne Présidente de la Régie du logement, Me Anne Morin, avait émis les taux d'augmentation mais sans indiquer, comme d'habitude, des estimations de pourcentage.

L'Association des Propriétaires du Québec revendiquait le retrait des estimations d'augmentation de loyer par la Régie du logement depuis de nombreuses années.

«L'estimation moyenne des augmentations de loyer était mal comprise et trop souvent interprétée comme des recommandations de

la Régie, malgré tous les avertissements que la Régie publiait à cet égard».

L'APQ était satisfaite et tout à fait d'accord car les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, ne se fiaient qu'à ces taux, alors que les locataires n'ont pas en main les factures, les coûts d'entretien engagés, les comptes de taxes payés.

Aucune négociation saine ne pouvait être entamée.

Mais la pression populaire a amené le Ministre Coiteux à publier une lettre demandant le retour des estimations de loyer à la Régie du logement pour le calcul d'augmentation de loyer 2017. Également le Protecteur du citoyen par Intérim avait émis la même demande.

Me Morin avait finalement quelques jours plus tard annoncé des estimations avec des exemples de calculs.

Taux négatifs et non représentatifs

L'APQ a également rencontré en 2017 le Protecteur du citoyen par Intérim afin de le sensibiliser aux impacts psychologiques chez les locataires à l'annonce de taux négatifs.

D'ailleurs l'APQ fût déçue de voir que le rapport annuel du Protecteur du citoyen ne mentionnait pas cette incohérence.

L'APQ estime que nous devons vivre avec une méthode désuète, remise maintes fois en question autant par les locataires que les propriétaires, certains ajustements devraient être faits :

Aucun taux négatif ne devrait apparaître!

Ces taux donnent l'impression aux locataires qu'il doivent avoir une baisse de loyer alors que même si le gaz a un taux négatif, les assurances ont augmenté, le toit a été refait...

Avec le changement de présidence à la Régie du logement, Me Simard, et une ministre dédiée à l'habitation, Mme Thériault, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)



espère que ce travail de conscientisation entamé par Me Morin soit remis de l'avant.

Non aux estimations et Oui à des taux raisonnables avec un retour sur investissement de 10 ans!

Le 26 Janvier 2018, faites vos calculs à partir de l'application mobile de l'APQ et de Calculo APQ.

Estimate 2018: Nothing to encourage major works to the buildings!

The figures officially will be announced on January 26, 2018

According to the 10 months of the year out of 12 taken into account in the calculation of rent increase rates, works undertaken in 2017 will still have a return on investment of more than 40 years!

With a rate of 2.4% (identical to 2017) on repairs and major works related to the entire building, the landlord-owners will still not be able to undertake major works, or renovate the apartment of the 3rd floor to compete with the condominiums for rent.

The only positive point is that natural gas and fuel oil will no longer be negative in 2018.

Suite à la page 19



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCIEL BMR Matco 215, rue Brébeuf Tél.: (450) 467-3351	ORLÉANS Builder's Warehouse 3636, Innes Road Tél.: (613) 824-2702	SAINT-EUSTACHE BMR Matco 226, 25 ^e Avenue Tél.: (450) 472-3000	SAINT-LÉONARD BMR Matco 9275, boul. Langelier Tél.: (514) 326-6800
BLAINVILLE BMR Matco 147, boul. de la Seigneurie Ouest Tél.: (450) 437-0303	SAINT-AMABLE BMR Matco 901, rue Principale Tél.: (450) 649-0771	SAINT-GEORGES DE BEAUCÉ BMR Matco 9050, boul. Lacroix Tél.: (418) 227-1717	SAINT-ANNE-DES-PLAINES Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines 323, montée Gagnon Tél.: (450) 478-1261
NAPIERVILLE A & F Foucault 701, Route 219, C.P. 1159 Tél.: (450) 245-3677	SAINT-BASILE-LE-GRAND BMR Matco 325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Tél.: (450) 452-7561	SAINT-HYACINTHE BMR Matco 16755, rue Saint-Louis Tél.: (418) 773-2559	SAINT-CATHERINE BMR Matco 4320, Route 132 Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,
communiquez avec nous**
par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com

Important : mentionnez le numéro de client 71087 et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

PUBLIREPORTAGE : Tous ne veulent pas léguer un héritage

Jusqu'à tout récemment, léguer un héritage était la chose à faire. Les parents épargnaient suffisamment pour pouvoir laisser à leurs enfants une certaine forme de « manne » que ceux-ci pouvaient ensuite investir en vue de leur propre retraite.

Plusieurs études réalisées au cours des dernières années montrent toutefois qu'un certain nombre de baby-boomers envisagent de dépenser l'argent qu'ils ont amassé plutôt que de le léguer. Bien que les données canadiennes à ce sujet soient plutôt rares, une étude australienne récente* indique qu'un cinquième des baby-boomers consultés prévoient piger dans l'héritage de leurs enfants pour se payer des voyages.

Selon une étude réalisée en 2016 au Royaume-Uni**, un sixième des gens âgés de 50 à 70 ans prévoient dépenser tout leur argent avant leur décès, et un rapport datant de 2014*** indiquait

que 66 % des gens âgés de 50 à 65 ans préféreraient dépenser leur argent plutôt que de le léguer à leurs enfants.

Christine Van Cauwenberghe, vice-présidente, Planification fiscale et successorale au Groupe Investors explique que, selon son expérience, la plupart des baby-boomers avec qui elle parle veulent toujours laisser quelque chose à leurs enfants – mais qu'à la fin, nombre d'entre eux dépenseront vraisemblablement une part beaucoup plus grande de leur bas de laine que l'auraient fait leurs parents. « Les baby-boomers qui font un plan financier peuvent se rendre compte qu'ils auront besoin de la majorité de leurs actifs pour subvenir à leurs propres besoins, surtout à mesure qu'ils vieillissent et que leurs besoins de soins de santé coûteux s'accroissent. Les gens ont besoin de l'argent qu'ils ont mis de côté, mais souhaitent quand même laisser quelque chose à leurs enfants. L'assurance leur permet de faire les deux. »

Si les baby-boomers achètent une assurance vie et en paient les primes tout au long de leur vie, leurs enfants recevront les sommes assurées au décès de leurs parents. Cette solution permet aux parents de dépenser davantage au cours de leur vie.

Les baby-boomers peuvent aussi choisir de conserver la résidence familiale jusqu'à leur décès ou jusqu'à ce qu'ils emménagent dans une résidence avec services. Les enfants peuvent ensuite se départir de la résidence familiale et conserver le produit de la vente à titre d'héritage. Toutefois, c'est parfois difficile à faire lorsque l'épargne-retraite des baby-boomers est étroitement liée à leur maison, ce qui implique qu'ils devront la vendre pour avoir accès aux fonds.

Qu'ils décident de dépenser leur argent ou d'en léguer une partie, les baby-boomers doivent en parler à cœur ouvert avec leurs enfants. « Tous doivent savoir à quoi

s'attendre, précise Mme Cauwenberghe. Expliquez vos motivations et faites en sorte que votre héritage véritable ne soit pas que financier, mais s'exprime dans votre appui aux projets d'avenir de chacun. »

Pour prendre la meilleure décision en regard de votre situation, il est préférable de faire appel à mes services comme planificateur financier.

<https://www.seniors.com.au/news-insights/seniors-abroad-the-australian-seniors-series> (en anglais seulement)
<http://www.dailymail.co.uk/news/article-3818803/The-baby-boomers-spending-kids-inheritance-One-six-50-70-year-olds-say-plan-use-money-die.html> (en anglais seulement)
Baby boomers spend the inheritance rather than pass it on, Financial Times:
<https://www.ft.com/content/9b4a7bfe-5933-11e4-9546-00144feab7de> (en anglais seulement)

Noël Hémond, Pl. Fin.

Services Financiers

Groupe Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tel: 514-817-3483

Profitez de l'entente privilège!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120ans

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

Suite de la page 17

Estimate 2018: Nothing to encourage major works to the buildings!

Withdrawing Rent Increase Estimates: Government Inconsistency?

Let us remember the whole saga that the Régie du logement, Minister Martin Coiteux and the Ombudsperson by Interim made the landlord-owners experience in 2017.

When announcing the 2017 rates on January 27, 2017, the former President of the Régie du logement, Me Anne Morin, had issued the rates of increase but without indicating, as usual, percentage estimates.

The Quebec Landlords Association has claimed the withdrawal of rent increase estimates by the Régie du logement for many years.

"The average estimate of rent increases was poorly understood and all too often interpreted as a recommendation of the Régie, despite all the warnings that the Régie published in this regard."

The APQ was satisfied and completely in agreement because the tenants, supported in their idea by the tenant associations, relied only on these rates, whereas the tenants do not have in hand the bills, the maintenance costs incurred, the tax bills paid.

No healthy negotiations could be started this way.

However, popular pressure led Minister Coiteux to issue a letter requesting the return of rent estimates to the Régie du logement for the calculation of the 2017 rent

increase. Also, the Ombudsperson by Interim had issued the same request.

Me Morin finally had announced estimates with examples of calculations a few days later.

Negative and unrepresentative rates

In 2017, the APQ also met with the Protecteur du citoyen by interim (Ombudsperson) to raise awareness of the psychological impacts on tenants at the announcement of negative rates.

Moreover, the APQ was disappointed to see that the Protecteur du citoyen's annual report did not mention this inconsistency.

The APQ believes that we must live with an outdated method, questioned many times by both tenants and landlords, and that some adjustments should be made.

No negative rate should be mentioned!

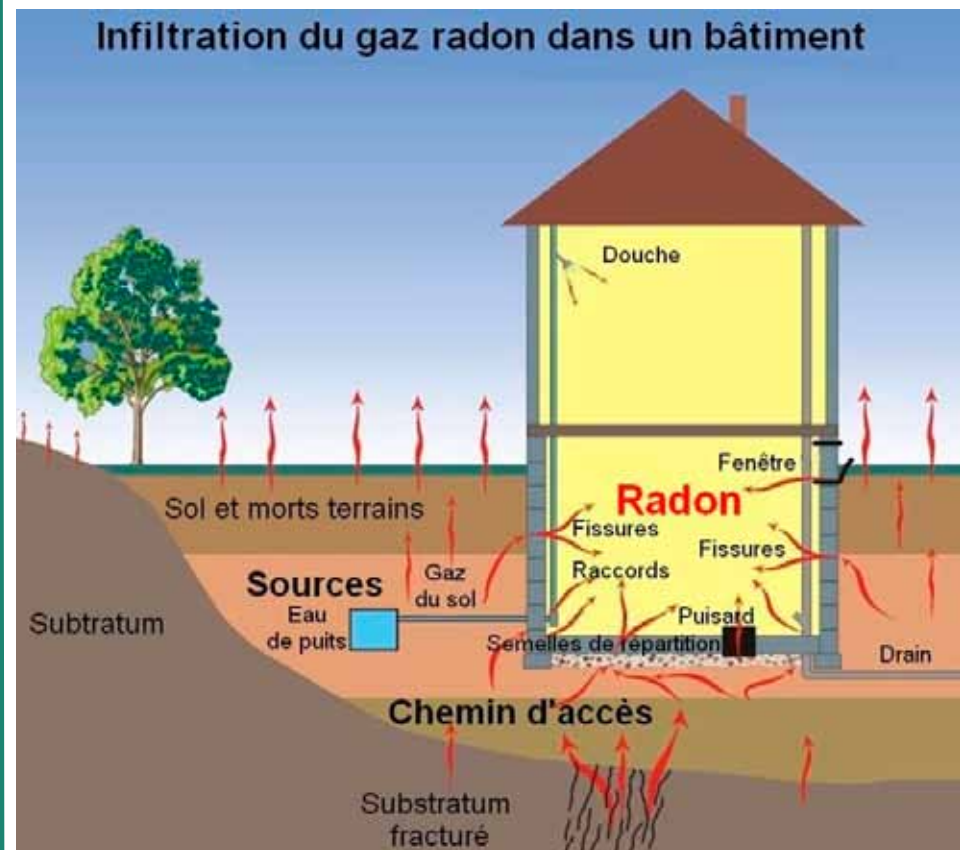
These rates give the impression to the tenants that they must have a rent reduction whereas even if natural gas has a negative rate, the insurance has increased, the roof has been redone, etc ...

With the change of presidency at the Régie du logement, Me Simard, and a minister dedicated to housing, Mme Thériault, the Association of Quebec Landlords (APQ) hopes that this work of awareness started by Me Morin will be favoured and further highlighted.

So, we say No to estimates, and Yes at reasonable rates with a return on investment of 10 years!

On January 26, 2018, use the mobile application of APQ and Calculo APQ to calculate your rent increases.

Connaissez-vous le radon?



L'Association pulmonaire du Québec sensibilise depuis de nombreuses années sur la présence du radon dans nos maisons, mais qu'est-ce que le radon au juste. Le radon est un gaz radioactif naturel qui provient de la désintégration de l'uranium présent dans la croûte terrestre qui s'infiltré dans nos maisons. Le radon est INODORE, INCOLORE et SANS SAVEUR. Il est impossible de le détecter par les sens.

La concentration de radon devrait être en bas de 200 becquerels par mètre cube d'air (Bq/m3) dans l'air intérieur selon la directive canadienne. Les effets sur la santé connus pour instant sont le risque de développer à long terme, un cancer du poumon. Le niveau de risque dépend de la concentration de radon ainsi que du nombre d'années d'exposition. On estime qu'au Québec, 10 % des décès par cancer du poumon seraient associés à l'exposition au radon.

L'Association pulmonaire du Québec vend le détecteur de radon (aussi appelé dosimètre) pour mesurer la concentration de radon dans l'air. Un test très simple à faire, sans danger et peu coûteux. Vous pouvez commander le détecteur via notre leur site internet ou soit en communiquant avec eux.

L'Association pulmonaire du Québec par contre ne s'arrête pas là, nous sensibilisons le public en donnant de l'information sur le radon par téléphone avant, pendant et après l'achat du dosimètre. Un service donné par des professionnels de la santé pulmonaire. Depuis des années, nous avons aussi tribune lors d'émissions radiophoniques ou télévisées pour sensibiliser le public sur le radon. Et nous mettons sur pied des services gratuits à la population pour faire encore plus connaître le radon à la population du Québec par le biais de kiosques et conférences.

Cet automne et cet hiver, ne manquez pas également notre campagne pan-québécoise Municipalités contre le radon qui se déroule présentement.

Lien vers notre site Internet
<https://pq.poumon.ca/sante-pulmonaire/environnement/radon/>

Lien pour acheter un dosimètre :
<https://pq.poumon.ca/produit/dosimetre/>

globalpayments

Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentiels négocier par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi, Directeur développement des affaires
 Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

NORCA INC.

Service : 514 708-6362

4450, rue Garand
 Laval (Québec) H7L 5Z6
 Bur: 450 934-5996
 Fax: 450 934-5344
info@norca.ca | norca.ca

RAPPEL : PRENEZ LE TEMPS D'EXPLIQUER LES CONSÉQUENCES DE NE PAS METTRE LE CHAUFFAGE

Une des craintes pour un propriétaire est que les tuyaux de l'immeuble gèlent et qu'en plus de bloquer l'accès en chauffage, les tuyaux finissent par éclater en dégelant.

Mais malgré les bons soins apportés à votre immeuble, il se peut que le problème vienne d'un seul logement.

Certains locataires n'ont pas conscience que certaines de leurs actions ont des conséquences dramatiques.

Des locataires éteignent le chauffage en hiver dans la journée quand ils sont au travail : ils veulent simplement réduire leurs frais de chauffage.

D'autres partent en vacances et éteignent le chauffage puisqu'ils sont absents.

Il est important de prendre le temps avant chaque hiver de s'assurer que vos locataires soient informés des conséquences d'un manque de chauffage. Il vaut mieux prévenir que guérir!

Si un sinistre se produit et que vous avez la preuve qu'un de vos locataires en est responsable, il sera plus facile de demander à ce dernier de rembourser les frais engagés. S'il refuse, vous pourrez faire valoir votre cause devant la Régie du logement.

Petit rappel des règles en matière de chauffage :

Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose aux propriétaires une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec. Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne

moins vingt-trois degrés Celsius (-23°C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

N'oubliez pas que de retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

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

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

mation ou tout simplement détecter une problématique.

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

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



PROMOTIONS APQ et RPHL

Valide du 15 novembre au 31 décembre 2017



**CODE
RABAIS
30758755**

Glidden Ultra

36600/01	Apprêt	19,99\$ / gallon
36600/05	Apprêt	79,99\$ / 5 gallons
94500/01	Mat	20,99\$ / gallon
94500/05	Mat	84,99\$ / 5 gallons

94900/01	Coquille d'œuf	22,99\$ / gallon
94900/05	Coquille d'œuf	89,99\$ / 5 gallons

94910/01	Perle	22,99\$ / gallon
94910/05	Perle	89,99\$ / 5 gallons

94800/01	Semi-lustré	23,99\$ / gallon
94800/05	Semi-lustré	94,99\$ / 5 gallons

BÊTONEL^{MD}

Le vrai magasin
de peinture

Dulux

Ces promotions s'adressent aux associations de propriétaires.



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC