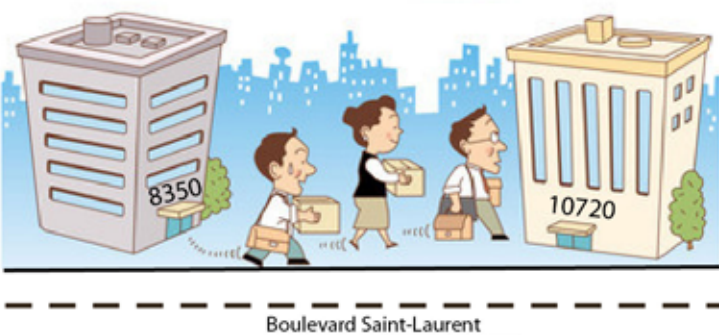


LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Avis de déménagement



Veillez prendre note qu'afin de mieux desservir nos membres, à compter du lundi 14 janvier 2013, nos bureaux seront désormais au **10720 boul. Saint-laurent à Montréal, H3L 2P7.**

Nos bureaux seront fermés le 11 janvier 2013, mais notre service téléphonique demeurera ouvert.

Au plaisir de vous accueillir dans nos nouveaux locaux !

*Please note that in order to better serve our members, as of Monday, January 14, 2013, our offices will be located at **10720 Boulevard Saint-Laurent (QC) H3L 2P7.** Our offices will be closed on January 11, 2013, but our telephone service remains open. It will be a pleasure for us to welcome you in our new offices.*

Des propriétaires dévoués à maintenir la qualité de service

Martin A. Messier

Au cours des dernières semaines, j'ai eu la chance de rencontrer plusieurs propriétaires d'immeubles et de discuter de la hausse des loyers. Deux éléments importants, dont vous m'avez fait part, sont ressortis comme étant au centre des préoccupations. La hausse des taxes pour l'année 2013 combinée à la hausse de valeur des immeubles locatifs feront en sorte d'augmenter le montant des taxes qui devra être ajouté au loyer. Ce rôle de percepteur de taxes n'a rien d'agréable mais nous n'avons pas le choix de transmettre la hausse de taxes et d'augmenter le loyer en conséquence.

La différence entre le compte de taxes de cette année et de celui de l'an dernier devra être répartie au prorata des loyers de l'immeuble en totalité à la prochaine hausse de loyers.

Cette hausse s'ajoute à la croissance des coûts d'exploitation de nos immeubles. Selon les informations que vous nous avez transmises une hausse des loyers de 2,5% à 3% est requise pour faire face à ces

coûts. À cela s'ajoute l'accélération du rythme auquel nous devons entreprendre des travaux de rénovations à nos immeubles. La Régie du Logement applique toujours des taux complètement dépassés et l'Association des Propriétaires du



meubles, il nous faut modifier la méthode utilisée pour déterminer les augmentations de loyers.

Ces rencontres ont mis en lumière l'importance d'évaluer la situation de chaque immeuble et la capacité de payer, le taux de vacances et l'offre de la compétition sont autant de facteurs qui devront être pris en compte.

Pour vous aider vous retrouverez sur le site www.apq.org un formulaire de type Excel qui vous permettra de faire la simulation des hausses qui seraient accordées par la Régie du logement et de faire un calcul distinct pour vous permettre de voir ce que vous devriez obtenir pour maintenir votre immeuble en bon état.

Québec (APQ) demande au gouvernement d'agir. Si nous voulons être en mesure de maintenir la qualité de service et la qualité de nos im-



PROUVER SA BONNE FOI



CHANGEMENT AU FORMULAIRE DU BAIL



LOGEMENT ILLÉGAL



REFUS D'UNE MODIFICATION AU BAIL



Me Lapointe

CHANGEMENTS AU FORMULAIRE DE BAIL: Propositions de votre Association

Clause de solidarité

L'Association souhaite en premier lieu invoquer l'importance d'une clause indiquant la solidarité des locataires quant aux obligations du bail et souhaiterait donc qu'une telle clause soit intégrée au formulaire de bail. Nous savons que la solidarité ne se présume pas en vertu de l'article 1525 du Code civil du Québec, on doit donc la prévoir, sinon chacun des locataires peut n'assumer que sa part dans la dette. La plupart des propriétaires ignore ce fait, croyant tout simplement que peu importe le nombre de locataires, la totalité du loyer doit leur être payée, que ce soit par l'un ou par l'autre des locataires. L'APQ croit donc justifié qu'une telle clause se retrouve dans le bail. La situation est d'autant plus ardue lorsque les locataires ont quitté le logement bien que devant des sommes au propriétaire. Ce dernier doit souvent retenir les services de professionnels et engager des coûts importants pour retracer les anciens locataires. Le fait de pouvoir recouvrer les sommes d'un seul des deux locataires contribuerait à diminuer ses risques de perte.

À tout le moins, sans contraindre à la solidarité des obligations relatives au bail, il pourrait y avoir un choix à cocher, pas seulement dans la section D. LOYER, pour ne pas ajouter un autre flou à savoir si c'est

seulement le paiement du loyer qui est solidaire, mais plutôt l'ensemble des obligations relatives au bail. Cette présence contribuerait à informer les propriétaires et les locataires de cette possibilité.

Logement fumeur ou non

De plus en plus, nous retrouvons des logements qui sont sans fumée. Il serait avisé de permettre de le prévoir dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux loués. La présence de personnes qui fument à l'intérieur du logement, surtout dans un environnement non-fumeur, peut incommoder grandement et rendre plus difficile pour le propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettra de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement.

Droit de premier refus en cas de cession

Il est convenu que le locataire est en droit de sous-louer ou céder son bail, selon l'article 1870 du Code civil du Québec. Toutefois, il doit également en aviser son propriétaire qui évaluera la situation et ne pourra refuser le cessionnaire ou sous-locataire présenté que pour

un motif sérieux. La situation ne cause pas trop de problème dans le cas d'une sous-location, mais dans le cas d'une cession, qui décharge l'ancien locataire de ses obligations, il est convenu que le locataire cherchant à quitter voudra céder au premier venu. Parfois même, le propriétaire se retrouve devant le fait accompli, sans avoir pu se prévaloir de son droit de regard. L'Association des Propriétaires du Québec souhaite donc, dans le but de favoriser la bonne entente entre les parties, insérer une clause octroyant le droit au propriétaire, sur avis du locataire voulant quitter le logement, de résilier le bail et de le reprendre plutôt que le locataire le cède à un tiers.

L'Association est d'avis que cela ne porte aucunement atteinte aux droits du locataire, car on donne plutôt une possibilité supplémentaire qui peut même faciliter le départ du locataire.

Clause de caution

On comprend que pour nous permettre de louer à des candidats alors que nous ne pouvons qualifier le volet financier du locataire éventuel, il est utile de faire appel à une caution solvable. Notons qu'il n'y a aucune information à ce sujet dans le bail. Pourtant, cela peut être dans l'intérêt de certains locataires, car cette possibilité leur permet

Comme la Régie du logement procède à la révision du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été invitée à émettre ses recommandations à l'égard de modifications au formulaire de bail de logement. Ces changements visent entre autres à tenir compte des changements apportés par le projet de loi 22 qui, rappelons-le, visait principalement la modification du délai d'avis pour résilier le bail de trois à deux mois dans les cas exceptionnels s'y prêtant (violence conjugale, attribution d'un logement à loyer modique, admission d'un aîné dans une résidence où lui sont offerts des soins particuliers nécessaires à sa condition, etc.).

Mis à part les modifications essentielles suite à l'entrée en vigueur du Projet de loi no 22 en novembre 2011, pour mettre les informations à jour, l'Association des Propriétaires du Québec a également proposé ce qui suit :

Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !

- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles ;
- Des forfaits en fonction de votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter car selon l'article 2924 C.c.Q: "Le droit qui résulte d'un jugement se prescrit par 10 ans s'il n'est pas exercé."

Pour information, contactez le 514-866-5569
poste 200 ou par courriel à info@immoloi.com



de favoriser l'accès au logement. Lorsqu'il est décidé qu'une caution signera au bail, du consentement de chacune des parties, il est souvent ignoré qu'en raison de l'article 1881 du Code civil du Québec stipulant que cette sûreté ne s'étend pas au bail reconduit, cette caution n'aura dans la plupart des cas qu'une durée d'un an, alors que le bail, lui, peut se renouveler longtemps.

Il est arrivé des situations où le locataire cesse de faire ses paiements dès le moment où le cautionnement n'est plus fonctionnel. Pour éviter cette situation, il est possible de signer une entente de cautionnement dans un document distinct pour allonger sa durée. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec estime qu'il est raisonnable de guider les propriétaires et les locataires dans cette démarche et ainsi ajouter une section délimitant le cautionnement, notamment quant à la durée. L'Association propose une durée minimale de 5 ans pour garantir solidairement les obligations du bail avec les locataires.

Mettre fin au bail

Dans la Section C du bail, il est mentionné ce qui suit : Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi). C'est juste, par contre pourquoi cette mention s'adresse-t-elle seulement

aux propriétaires? Il serait important de spécifier que les locataires non plus, ne peuvent mettre fin à ce contrat, sauf dans peu de cas très précis, dans le but de ne pas minimiser les obligations des locataires en vertu du bail.

Il est important de garder à l'esprit, en actualisant le bail avec l'entrée en vigueur du Projet de loi no 22, que les cas

de résiliation par le locataire restent exceptionnels et doivent être utilisés en situation de nécessité seulement. Il est également important que les locataires soient informés du fait qu'il n'est pas possible de se décharger de leur bail moyennant un avis de 3 mois sans raison. La loi a pour but de protéger certaines personnes plus vulnérables qui doivent quitter à cause de situations bien spécifiques et souvent pour des raisons de sécurité, mais non pas de permettre aux parties de se dégager de leurs obligations.

De plus, l'APQ estime que certains articles du Code civil du Québec comprenant les modifications survenues en novembre 2011 gagneraient encore à être précisés, à l'aide d'exemples donnés dans le bail sur l'applicabilité de cet article de loi, notamment dans les notes explicatives contenues à l'endos du formulaire de bail. En mettant à jour le formulaire de bail, l'APQ estime que la Régie du logement fera le nécessaire pour inscrire l'information adéquate sur l'avis que le propriétaire est en droit de recevoir ainsi que les pièces justificatives sur lesquelles il doit se baser et ce, dans le but d'éviter des conflits.

Services

Le locataire, parfois, décide également de se soustraire de ses obli-

gations relativement à l'électricité. Il y a donc transfert du compte du locataire au propriétaire dans ces cas. Les propriétaires n'ont pas réellement le choix d'accepter le transfert, sans quoi ils se voient attribuer des coûts de rebranchement par la suite, ou même, peuvent risquer des bris à leur immeuble par temps froid. L'APQ est donc d'avis d'ajouter une clause au bail dans la section E. Services et conditions, pour conscientiser le locataire quant à ses obligations à cet égard, par exemple :

Le locataire s'engage à assumer directement les frais relatifs aux services de distribution électrique, de chauffage, et/ou d'eau chaude fournis par Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke ou _____, selon ce qui est à sa charge en vertu du présent bail. Par voie de conséquence, le locataire ne peut se soustraire à son obligation; il s'agit d'une responsabilité irrévocable du locataire jusqu'à la fin du bail ou de l'un de ses renouvellements.

Date de naissance et adresse courriel

L'APQ croit important d'indiquer la date de naissance du ou des locataires dans le formulaire de bail. En effet, la date de naissance constitue un atout pour identifier un locataire et ainsi éviter les risques de fraude et d'usurpation d'identité. Le fait de ne pas avoir cette information met un frein à la transparence requise pour avoir les bonnes informations sur un locataire potentiel.

Avec l'ère de l'informatique, l'APQ considère que l'adresse courriel constitue un outil supplémentaire, utile en cas d'urgence pour joindre les locataires, par exemple en cas de travaux urgents.

Clause d'élection de domicile

Il a déjà été mentionné qu'il arrive que des locataires quittent en cours de bail sans donner d'adresse, et ayant toujours des dettes envers leur propriétaire. Le système actuel oblige le propriétaire à engager des professionnels et assumer des coûts importants pour retracer leurs locataires. Beaucoup se désisteront devant cet obstacle et les locataires s'en sortiront sans devoir assumer leurs obligations. L'Association des Propriétaires

du Québec suggère l'intégration d'une clause d'élection de domicile à l'adresse des lieux loués. Cette clause prévoirait qu'advenant le cas d'un changement d'adresse, le locataire doit en aviser le propriétaire, sans quoi tout avis ou signification en vertu des présentes sera valablement effectué au greffe de la Cour supérieure du district dans lequel les lieux loués sont situés, où le locataire élit domicile pour les fins du présent bail et pour tout avis ou poursuite en découlant.

En conclusion

L'APQ a saisi l'occasion pour soumettre brièvement d'autres points concernant le logement qui seraient à revisiter. En premier lieu, notre système de fixation des loyers est désuet et prévoit notamment un taux insuffisant sur les travaux majeurs. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover tout en demeurant rentable. Sans oublier qu'avec l'entrée en vigueur du Projet de loi 122 pour la modernisation des normes de sécurité, ainsi que la réglementation afférente qui est en processus d'adoption, des dépenses additionnelles seront à effectuer afin de se conformer à cette réglementation accrue en matière d'entretien des immeubles. Il s'agira encore d'un fardeau financier additionnel pour les propriétaires. L'APQ croit que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers. Il faut ainsi revoir les méthodes de calcul de fixation de loyer.

Également, le Québec est la seule province au Canada où un dépôt de garantie n'est pas légal. Rappelons qu'un dépôt aurait pour effet de conscientiser les locataires sur les dommages qu'ils causent parfois aux logements.





Martin A. Messier

Owners committed to maintaining the quality of service

In recent weeks, I have been fortunate to meet many owners of buildings and discuss the rent increase with them. Two important elements, which you have told me about, have emerged as central concerns. Higher taxes for the year 2013 combined with the increase in value of rental properties will ensure an increase in the amount of taxes that will be added to the rent. This role of tax collector is not pleasant at all but we have no other choice but to pass on the tax increase and increase the rent accordingly.

The difference between the tax bill this year and the one of last year will have to be allocated in proportion to the rents of the entire building at the time of the next rent increase.

This increase is added to the growth in the operating costs of our buildings. Based on the information you have provided to us, 2.5% to 3% higher rents are required to meet these costs. Added to this is the acceleration of the pace at which we must undertake renovations to our buildings. The Régie du logement still applies completely

obsolete rates and the Quebec Landlords' Association (APQ) asks the Government to act. If we want to be able to maintain the quality of service and the quality of our buildings we need to change the method used to determine rent increases.

These meetings have highlighted the importance of assessing the status of each building, and the ability to pay, the vacancy rate and the supply of the competition are all factors that must be taken into account.

To help you, you will find on the

Website www.apq.org a form of the Excel type that allows you to make a simulation of the increases that would be granted by the Régie du logement and a separate calculation to allow you to see what you should get to keep your property in good condition.

Prouver sa bonne foi?

Le mois de décembre est le mois de l'envoi de l'avis de reprise de logement pour plusieurs propriétaires. Me Annie Lapointe nous explique le processus et les actions à prendre en cas de refus.

Mais plusieurs médias véhiculaient, mal informés par les associations de locataires, qu'il était facile de reprendre un logement pour faire un profit comme la transformation de logements en condominiums.

Le propriétaire qui désire reprendre possession de son logement doit respecter un processus très strict visant à protéger les droits du locataire. Le propriétaire devra en cas de refus du locataire démontrer qu'il est de bonne foi. Le propriétaire peut être condamné à verser des indemnités selon ce que la Régie du logement décidera.

Quant à la conversion d'un logement en copropriété, le propriétaire devra obtenir dans la plupart des cas l'autorisation de la municipalité et devra également obtenir l'autorisation de la Régie du logement.

Suite à la conversion, le locataire bénéficiera d'un maintien à vie dans les lieux. Il s'agit là d'une limite extrême au droit de propriété puisque le propriétaire ne pourra jamais reprendre possession du logement tant que le locataire voudra y habiter.

De plus, le droit de la reprise est limité à lui-même, aux ascendants et descendants au premier degré.

Le locateur qui n'utiliserait pas le logement pour les fins de l'avis de reprise pourrait être poursuivi en dommage par le locataire.

L'APQ pense que de nouvelles dispositions seraient extrêmes et excessives.

Le droit locatif québécois est tellement sévère que ça décourage les investisseurs. Toute disposition supplémentaire ne ferait que nuire au marché locatif.



LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal
(Qc) H2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 29, numéro 1
Janvier 2013

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

Responsable du journal
Estelle Fabre

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
Andrea Evsei
Carmen Ruiz
Larissa Modo

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet

Pourquoi la Régie du logement refuserait la modification du bail de votre locataire?

Me Jean-Olivier Reed

L'article 1942 du Code civil du Québec prévoit que, lors de la reconduction du bail, le propriétaire peut modifier les conditions du bail s'il respecte les délais d'envoi de l'avis.

Généralement les propriétaires ne modifient que le prix du loyer. Par contre, il ne faut pas oublier qu'il est possible de modifier la majorité des autres conditions du bail telles que la durée du bail, les droits et obligations du locataire comme l'accès à la cour. Par contre ce droit n'est pas absolu.

Dans une décision rendue en octobre 2012, un propriétaire deman-



daid de modifier une condition du bail soit le droit de fumer dans le logement. Cette demande lui a été refusée.

En effet, la greffière spéciale explique que si la modification de-

mandée a pour conséquence d'obliger le locataire à déménager, la modification sera refusée et c'est ce qui s'est passé ici.

La trame factuelle nous apprend que le locataire fume depuis 40 ans et reste dans ce logement depuis 7 ans. Le locataire mentionne qu'il ne désire pas du tout arrêter de fumer et que la modification de cette condition l'obligera à quitter le logement.

Ainsi, cette jurisprudence met en lumière la confrontation de 2 droits opposés: Le droit du propriétaire de modifier le bail et le droit du locataire au maintien dans les lieux. La greffière confirme la suprématie du droit du locataire au maintien dans les lieux.

Par contre, le propriétaire ne perd pas tout. On comprend que cette modification sous-entend que la cigarette semble une source de fort désagrément pour le propriétaire et la greffière mentionne au passage dans son jugement que si la fumée de cigarette dérange les autres occupants de l'immeuble, d'autres recours s'offrent au propriétaire. Le propriétaire pourrait notamment demander la résiliation du bail. On en déduit donc que le propriétaire n'a pas utilisé le recours approprié dans sa situation.

Finalement, prenez le temps de vous informer auprès de votre juriste afin de déterminer quel recours est le mieux adapté à votre situation.

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4

Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.



Me Reed

Why would the Régie du logement refuse the modification of the lease of your tenant?

terms of the lease such as the duration of the lease, the tenant's rights and obligations and access to the Court. This right is not absolute however.

In a decision issued in October 2012, an owner asked to change a condition of the lease, i.e. the right to smoke in the house. This request was denied to him.

Indeed, the special clerk explains that if the requested change has the effect of requiring the tenant to move, the change will be refused and that's what happened here.

The factual framework tells us that the tenant has been smoking for 40

years and has been living in this apartment for 7 years. The tenant says that he does not want to quit smoking and that changing this condition will force him to vacate the premises.

As such, this jurisprudence highlights the confrontation between two competing rights: the right of the owner to modify the lease and the tenant's right to remain in the premises. The clerk confirms the supremacy of the lessee's right to security of tenure.

On the other hand, the owner does not lose everything. One gathers that

this change implies that smoking seems to be a strong source of annoyance to the owner and the clerk mentions in passing in her judgment that, if cigarette smoke bothers other occupants of the building, some other recourse may be available to the owner. The owner may for instance request termination of the lease. One can thus deduce from it that the owner has not used the appropriate remedy in his situation.

Finally, take the time to inform yourself with your lawyer in order to determine what remedy is best suited to your situation.

Section 1942 of the Civil Code of Quebec provides that, during the renewal of the lease, the landlord can change the terms of the lease if he respects the delays for dispatching of the notice.

Owners generally do only change the price of the rent. However, one should not forget that it is possible to change the majority of the other

Let us remind that in December 2010, Bill 122, being the Act amending the Building Act concerning, in particular, the modernization of the safety standards, went into effect without leaving the population indifferent. First, remember, because this legislation was due to unfortunate accidents that claimed the lives of two people (a concrete panel detaching from the facade of a hotel and a concrete slab detached from an underground parking). Moreover, because the regulations that would ensue might bring with them significant costs for landlords. The draft regulations expected for several months were published on 20 June 2012 in the Gazette officielle du Québec. These Regulations, aiming at improving security in the building, will therefore add a chapter called Building to the Safety Code, as explained in a previous article.

We repeat that we encourage the Government in its policy surrounding the maintenance of buildings for increased safety. However, we presented during the consultation period of the draft regulations, which ended in early August 2012, our comments in some respects.

In December of last year the draft regulations were still being dis-

played as consultation. While informing ourselves at the Régie du Bâtiment du Québec on the progress of this initiative we were told that, the public consultation being completed, collecting feedback and analysis was completed by the Ré-

The soon to be coming into force of the Regulations to improve the security in the building

gie du Bâtiment du Québec. They were then in the process of finalizing the document to be presented to the Government for approval, with or without modification.

Representations to the Government having been scheduled for the month of December, the process of approval and publication in the Gazette officielle will follow. According to the draft regulations issued for consultation, if there is no change in this respect, most of the provisions will come into force

on the 15th day of its publication in the Gazette officielle. Inspections will then have to begin according to the schedule enacted in the regulations.

All indications point towards an alignment for the application of

these new rules in 2013.

Let us repeat that these new regulations will affect the general maintenance of buildings, especially at the upgrading of fire safety. Also, the maintenance regime for facades of 5 floors and more above ground was proposed for every 5 years by a professional engineer or architect. For underground or overhead parking lots with concrete slab and having a bearing surface that is not based on the ground a similar

verification every 5 years by an engineer and an annual check-up by the owner was proposed.

It remains to be seen whether the proposals of the different stakeholders will have contributed to enhance the Draft submitted to make it more suitable to the reality of the owners. Our concerns are such that, if the regulations are adopted as such, they will allow a coherent policy to help rental property owners, more specifically, to pay for the costs related to such inspections. We believe that landlords should be able to account for these costs in the calculation of the cost of rent because it is in order to provide greater protection for tenants that these inspections and works will be done.

À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$* vous sera accordé.

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web: www.rabaisvacances.com/ap

Siena CÉRAMIQUE

Tél./Tél.: 514.675.1238
Télé./Fax: 514.313.5404
www.sienaceramique.com

3880 Boul./Blvd. St-Jean
Dollard-des-Ormeaux
H9G 1X1

Entrée en vigueur prochaine du Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment

Rappelons qu'en décembre 2010, le Projet de loi 122, étant la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, entrerait en vigueur sans laisser la population indifférente. D'une part, rappelons-le, parce que cette législation faisait suite à des accidents regrettables qui ont coûté la vie à deux personnes (panneau de béton se détachant de la façade d'un hôtel et dalle de béton se détachant d'un stationnement souterrain). D'autre part, parce que la réglementation qui allait s'ensuivre risquait d'apporter avec elle des coûts importants pour les propriétaires.

Le projet de règlement attendu depuis plusieurs mois a été publié le 20 juin 2012 à la Gazette officielle du Québec. Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, ajoutera donc un chapitre nommé Bâtiment au Code de sécurité, tel qu'expliqué lors d'un article antérieur.

Nous rappelons que nous encourageons le gouvernement dans sa politique entourant l'entretien des bâtiments pour une sécurité accrue. Toutefois, nous avons présenté, durant la période de consultation du projet de règlement qui se terminait au début août 2012, nos commentaires à certains égards.

Au mois de décembre dernier, le projet de règlement s'affichait toujours comme étant en consultation. En s'informant à la Régie du Bâtiment du Québec concernant l'avancement des démarches, on nous a indiqué que les consultations publiques étant terminées, la collecte des commentaires et leur analyse étaient achevées par la Régie du bâtiment. Ils étaient alors à la finalisation du document à présenter au Gouvernement pour approbation, avec ou sans modification.

Les représentations au Gouvernement ayant été prévues pour le mois de décembre, le processus

d'approbation et de publication à la Gazette officielle suivront. Selon le projet de Règlement émis pour consultation, s'il n'y a pas de changement à cet égard, la plupart des dispositions entreraient en vigueur le 15e jour de sa publication à la Gazette officielle. Les inspections devront alors débiter selon l'échéancier édicté au règlement.

Tout indique qu'on s'enlignerait pour l'application de ces nouvelles règles durant l'année 2013.

Rappelons que cette nouvelle réglementation aura des conséquences sur l'entretien général des immeubles, surtout au niveau de la mise à niveau de la sécurité incendie. Aussi, un régime d'entretien pour les façades de 5 étages et plus hors-sol était proposé à tous les 5 ans par un professionnel ingénieur ou architecte. Pour les parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton et dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol, une vérification similaire aux 5 ans par un ingénieur, ainsi qu'une vérification annuelle de la part du



propriétaire était proposée.

Reste à voir si les propositions des différents intervenants auront contribué à bonifier le Projet soumis pour le rendre plus adéquat à la réalité des propriétaires. Nos préoccupations sont à l'effet, si la réglementation est adoptée telle quelle, de permettre une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections. Nous croyons que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers car c'est dans le but d'offrir une protection accrue aux locataires que ces inspections et travaux seront réalisés.

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ème} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel - e-mail : paa001@videotron.ca



Me Soucy

ATTENTION À L'ILLÉGALITÉ D'UN LOGEMENT

mis et certificats de la Ville, l'aménagement et l'occupation d'un logement additionnel dans une unité unifamiliale sont interdits lorsqu'un permis n'a pas été préalablement accordé.

Le permis est délivré seulement si le logement est conforme aux conditions et normes applicables ou en voie d'être selon les plans déposés.

L'occupation du logement est interdite tant qu'un certificat d'occupation n'a pas été émis. Le certificat d'occupation est émis seulement si le logement est conforme au règlement de zonage et au Règlement de construction. Les règlements municipaux, dont le Règlement des permis et certificats, doivent être respectés par les propriétaires d'immeuble et les occupants. Celui ou celle qui autorise une occupation ou un usager non autorisé en contravention du règlement commet une infraction.

Le jugement de la Régie du logement

Selon le régisseur (1) l'aménagement du logement au sous-sol et son occupation étaient donc illégaux durant tout le bail, de la délivrance du logement au départ du locataire.

Un trouble de droit existe pour la locataire du logement. L'occupation du logement devient en soi des plus précaires lorsque l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé, que la location du logement n'est pas permise et que l'occupation du logement est illégale. La locataire n'a pas le droit du maintien dans les lieux et elle n'est pas garantie contre une éviction éventuelle. En vertu du Code civil du Québec, le locateur doit garantir le locataire contre les troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué. (article 1858 C.c.Q.)

De plus, la locataire ne pouvait pas tenter de sous-louer ou céder son logement avant de quitter, car

elle ne voulait pas que sa responsabilité soit engagée envers un sous-locataire ou un cessionnaire.

Le locateur n'a pas respecté ses obligations relatives à la sécurité et à l'habitabilité en vigueur à la Ville. Il n'a pas respecté ses obligations quant à l'aménagement du logement, sa location et son occupation.

Le locateur n'a pas rempli substantiellement ses obligations et la locataire subissant un préjudice sérieux qui la justifiait de quitter son logement.

La Régie a rejeté la demande du locateur pour les loyers perdus. En plus, la locataire aurait pu lui réclamer ses frais de déménagement et des dommages moraux. Le locateur ayant commis une faute dans la location du logement.

(1) AZ-50909419. *Leroux c. Jutras. Régie du logement.*



Attention for the illegality of a housing

The tenant requests the termination of the lease in her favour. She alleges that the landlord did not have a permit of the City to build and rent the apartment in the basement of a one-family home and that the housing development in the basement and its occupation were not consistent with regulations of the municipality and with the National Building Code in force.

The facts

The parties were bound by a lease from 1 May 2009 to 30 April 2010 at a monthly rent of \$ 615.00. The tenant vacates her apartment on 1 August 2009 taking with her all her movable possessions. The apartment is rented to a third party only in December 2009. The land-

lord demands the rent lost for the months of August, September, October and November 2009, i.e. the sum of 2.460,00 \$.

The evidence presented by the tenant

The tenant presents, to the Régie du logement at the hearing, the documentary evidence from the City proving that the landlord established and then rented an apartment without first obtaining a permit and a certificate of occupancy and that the (Planning) Service de l'aménagement de la Ville has noticed this derogatory situation in August 2009.

The applicable jurisprudence

The Court must take judicial notice of the law in force in Quebec according to the Civil Code of Quebec. Similarly, every person is required to take cognizance of public laws. Regulations of the City Council shall be deemed to be public laws without the need to plead them specifically, according to the Cities and Towns Act, RSQ, c. C-19.

Under the Regulations of permits

and certificates of the City the development and occupation of an additional dwelling in a one-family unit are prohibited when a permit has not been previously granted.

The permit is issued only if the apartment complies with the applicable conditions and standards or when it is on the way of complying according to the plans submitted. The tenure of the apartment is prohibited until a certificate of occupancy has been issued. The certificate of occupancy is issued only if the property complies with zoning and building regulations. Municipal regulations, including the Regulations on permits and certificates, must be respected by the owners and occupants of the building. Whoever allows any occupation or unauthorized user in contravention of the regulations commits an offense.

The decision of the Régie du logement

According to the director (1) the development of the housing in the basement and its occupation were therefore illegal all throughout the lease, from the time of issuing the

housing until the departure of the tenant.

A legal disorder exists for the tenant of the apartment. The tenure by itself becomes most precarious when the construction of a dwelling is not permitted, and when the renting of the housing is not permitted and when the tenure of the housing is illegal. The tenant has no right of tenure in the premises and she has no guarantee against possible eviction. Under the Civil Code of Quebec, the landlord must protect the tenant against the legal disturbances of enjoyment of the leased asset. (Section 1858 C.c.Q.)

In addition, the tenant could not attempt to sublet or assign her apartment before leaving, because she did not want that her responsibility would be committed to a subtenant or assignee.

The landlord has not fulfilled his obligations relating to the safety and habitability in force in the City. He has not fulfilled his obligations with respect to the development of the housing, its renting and occupation.

The landlord has not substantially fulfilled his obligations and the tenant has thus suffered serious damage which allowed her to leave her apartment.

The Régie has rejected the request of the landlord for the rent lost. In addition, the tenant could have asked him to pay for his moving expenses and moral damage. The landlord has made a mistake with the renting of his housing.

(1) AZ-50909419. *Leroux v. Jutras. Régie du logement.*

La locataire demande la résiliation du bail en sa faveur. Elle allègue le fait que le locateur ne détenait pas de permis de la Ville pour aménager et louer le logement au sous-sol d'une maison unifamiliale et que l'aménagement en logement au sous-sol et son occupation n'étaient pas conformes aux dispositions réglementaires de la municipalité ainsi qu'au Code national du bâtiment en vigueur.

Les faits

Les parties étaient liées par un bail du 1er mai 2009 au 30 avril 2010 au loyer mensuel de 615,00 \$. La locataire quitte son logement le 1er août 2009 en emportant l'ensemble de ses effets mobiliers. Le logement est reloué à un tiers seulement en décembre 2009. Le locateur réclame le loyer perdu des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2009, soit la somme de 2 460,00 \$.

La preuve faite par la locataire

La locataire présente, à la Régie du logement à l'audition, la preuve documentaire émanant de la Ville à l'effet que le locateur a aménagé puis loué un logement sans obtenir préalablement un permis et un certificat d'occupation et que le Service de l'aménagement de la Ville a constaté cette situation dérogatoire en août 2009.

Le droit applicable

Le tribunal doit prendre connaissance d'office du droit en vigueur au Québec, selon le code civil du Québec. De même, toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques. Les règlements du conseil d'une ville sont réputés être des lois publiques sans qu'il soit nécessaire de les plaider spécifiquement, selon la loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19.

En vertu du Règlement des per-



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 professionnalisme. 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'esthétique ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Pourquoi changer vos fenêtres ?
ÉPARGNEZ 40% ou plus
en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?
SAVE 40% or more
in reconditioning your windows.

basco désembuage vous offre une foule de solutions économiques et garanties.

Basco Defogging offers a variety of economical and guaranteed solutions.

Desembuage / Defogging

Calfeutrage / Caulking

Protection solaire
Solar protection

Changement de vitres thermos
Thermos windows change

Mécanisme de fenêtres
Window mechanism

514.806.2423
1.888.668.0880
www.desembuage.com

AU BUREAU suivre mes appels.com

Utilise un numéro différent pour chaque publicité...

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité.

En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels www.suivremesappels.com 1 866 559 5169

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

50% = 150% = 0,1%

www.suivre mes appels.com

La fixation du prix du loyer et présentation devant la Régie du logement

Date : Lundi le 11 février 2013 à partir de 19h
NOUVEAU LIEU : DANS NOS BUREAUX AU 10720 BOUL. SAINT-LAURENT À MONTRÉAL

Cette formation expliquera, à travers d'exemples, comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie.

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Gratuit pour les membres

Pour réservation : 514-382-9670; ou reservation@apq.org

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
 2012 - 2013



Formations disponibles pour toutes les régions :

- Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- Les vérifications légales avant l'achat d'un immeuble
- La fixation d'un prix de loyer
- La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

Nous vous offrons la possibilité de suivre ces formations dans le confort de votre foyer grâce à nos formations web. Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et dès que le minimum est atteint, vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues.

Tél.: 888-382-9670
 Courriel : reservation@apq.org

www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier. RechercheDeLogement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



Faites votre demande en ligne à www.changezmesthermostats.com ou par téléphone au 1 877 492-6636.

* Immeubles locatifs de deux logements et plus
 ** Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



Hydro Québec

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Ascenseurs
7. Assurances
8. Avocats
9. Baignoires
10. Balcon
11. Béton
12. Céramique
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Collecte
16. Comptabilité et Gestion
17. Conduit de sècheuse
18. Construction Rénovation
19. Courtiers immobiliers
20. Couvreurs
21. Décontamination
22. Déménagement
23. Détection de gaz
24. Détective privé
25. Drainage
26. Électricité
27. Entretien
28. Évaluateurs
29. Exterminateur
30. Génératrice (entretien)
31. Gestion d'appels
32. Gestion Immobilière
33. Gouttière
34. Huissiers de justice
35. Hypothèque
36. Impôts fiscalité
37. Informatique
38. Insonorisation
39. Inspecteurs Bâtiments
40. Maçonnerie
41. Nettoyage et entretien
42. Peinture
43. Plancher
44. Plomberie et Chauffage
45. Portes et fenêtres
46. Produits nettoyants
47. Sécurité
48. Serrurier
49. Traitement des eaux
50. Ventilation

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2 ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site - Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

3 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com
www.recherchedelocation.com

est un site d'annonces classées en immobilier.
- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

4 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

5 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

6 ASCENSEURS

Ascenseurs Actuels
Tél.: (450) 464-9093
Cell.: (514) 953-5369
ascactuel@videotron.ca

- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

7 ASSURANCES

Assurances Courtiers
Multi Plus Inc.
514-376-0313 514-376-0957
cmp@courtiersmultipius.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud;
Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal;
Benoit Després, Rive-Sud & Montréal
- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
*Avantages pour les membres APQ

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002
F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
paa001@videotron.ca
- Cabinet en assurance de dommages

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

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

8 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.

9 BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Bain Miracle
Tél.: (514) 522-3737
www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial

Escompte aux membres de l'APQ

Éco-Bain

info@eco-bain.ca. www.eco-bain.ca
514 ECO-BAIN 514 326-2246

- Réaménagement de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5 ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

10 BALCON (rampes et escaliers)

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

Structures Métalliques Breton Inc

Contact : Sébastien Breton
Tél.: (514) 299-1470
- Soudure mobile

- Métaux ouverts
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
- Licence RBQ : 5606-6525-01

11 BÉTON

Béton E.P.

Tél.: (450) 776-1428
Sans frais : 1-877-776-1428
Courriel : info@betonep.com
www.betonep.com

Partout au Québec
Depuis 1996
Balcon, Trottoir, Escalier,
Patio, Cour, Piscine béton
Enduit acrylique
R.B.Q. 8342-2873-52

Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com

- Réparation fondation - fissures
- Mini-excavation
- Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

Soconex

Tél.: (514) 385-0030
Sans frais: 1-877-Soconex

- info@soconex.ca www.soconex.ca
- Travaux majeurs de réparation de béton
 - Stationnement intérieur en béton
 - Parement extérieur en béton
 - Balcon en béton
 - Expertise et inspection de structure en béton

12 CÉRAMIQUE

Siena Céramique
514-675-1238

3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux

- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
- Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
- Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
- Salle de montre originale, et novatrice

Notre objectif: satisfaction de la clientèle!

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infohs.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leapro.ca
www.leapro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

Chauffe-eau solutions

Francis Roy, propriétaire
Téléphone : (514) 571-3638
Courriel : freg93@hotmail.com

- Vente
- Service
- Remplacement
- Spécialité condo
- Escompte pour les membres

14 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

15 COLLECTE

Marc Auclair

Tél.: (438) 862-4688
Courriel : marcauclair@yahoo.com
Service de ramassage de meubles
GRATUIT

- Table et chaises, table de nuit
- Bureau, commode, armoire, bibliothèque et autres
- Appeler pour rendez-vous

16 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa
Service de comptabilité
Tél.: 514-899-0499

info@princedorient.com

- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

17 CONDUIT DE SÈCHEUSE

Perfectair inc.

Mathieu Pilon
Tél.: (514) 512-7399

- mpilon@nettoyageperfectair.com
- Chauffage central
 - Fournaise et ventilateur
 - Échangeur d'air
 - Conduits de sècheuse

18 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.

Rodrigue Robidoux - Président
Tél.: (450-) 478-1634
Autre : (514) 591-9491
calfeutragegeneral@bellnet.ca

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

Construction

GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob51@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760

lepage.rayangers@qc.aira.com

- Commercial et résidentiel
- Fenêtres et portes Fenplast
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation : Salle de bain, cuisine, sous-sol, etc. ...

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

RPG Rénovation

résidentielle - commercial - industrielle
514 - 618 - 9925
rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

19 COURTIER IMMOBILIERS

Adam Spisak
Courtier immobilier agréé
Sylvia Smolinska
Courtier immobilier

Groupe Sutton-Performer Inc.
Cell.: (514) 730-8800
aspisak@sutton.com

- Anglais - Français - Polonais - Grec
- Achat et vente
- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
- Maisons unifamiliales et condos

Immeubles Stuart

Agence immobilière
Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylvialalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

François Larose

Multilogements Inc.
Expert Immobilier P.M.
François Larose, Courtier immobilier
Tél.: 514-233-1140

francoislarose@multilogements.com
www.multilogements.com

Demande d'assistance APQ: www.multilogements.com/apq(lien externe)
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

Immobilier Baron
Agence immobilière
Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierebaron.ca
Tél.: (514) 932-9000

- Propriétés à revenus 10 logements et +
- Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'Île de Montréal
- Expérience, service, résultats

20 COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCO
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Couvertures Montérégiennes

Tél.: (450) 536-2121
Sans frais : 888-539-2121
Télec.: (450) 536-3038

reception@couverturesmontereigiennes.com
www.couvertures-montereigiennes.com

- Financement disponible

- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011 et 2012
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs 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
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du Développement des affaires
Tél.: (514) 658-4300
Autre : 866-943-1135
rhebert@toit-vick.com
www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

21 DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773-9687
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

22 DÉMÉNAGEMENT

Déménagements Laurentides
Tél.: (450) 979-2220
Cell.: (514) 838-2481
robert@demenagementlaurentides.ca

- francis@demenagementlaurentides.ca
- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

23 DÉTECTION DE GAZ

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence

24 DÉTECTIVE PRIVÉ**Sécurité Investigations Quali-T**

Tel: (450) 445-4969
 Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

25 DRAINAGE**Drainage Québécois**

Robert Béland
 Tel: (514) 644-1616
 Urgence: (514) 981-2824
 drainagequebecois@videotron.ca

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal

26 ÉLECTRICITÉ**Akom Electricité**

Tél.: (514) 327-5837
 Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

RJR Électricité Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

RDS Électricité

9221-8817 Québec inc.
 Tél.: (514) 759-4836
 Courriel: reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

27 ENTRETIEN**Ateliers G. Paquette inc**

Tél.: (514) 381-7288
 Succursale Montréal: 1-800-463-0119
 Succursale Québec: 1-888-871-4043
 www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes

marques

- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du manufacturier pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

28 ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé
 Tél.: (450) 966-6284
 (450) 966-9148
 michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Les Services Aaron Inc.

Stephen McCavour, propriétaire
 Tel: (514) 620-4278
 aaron.stephen@gmail.com
 www.servicesaaron.com

- Consultations - Inspections
- Évaluations - Bâtiments résidentiels
- Bâtiments commerciaux

29 EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal
 Tél.: (514) 737-4615
 Fax: (514) 737-7475
 abc.alex@bellnet.ca
 www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinium

1561, Harricana, Repentigny, Qc
 Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Total Extermination

Pascal Rock
 Tél.: (514) 250-9644
 entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

30 GÉNÉRATRICE**Lagden Équipements & Services**

Ltée
 Tél.: (514) 333-8383 ext 223
 glenn@lagden.com
 www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

31 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

32 GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Robert Beaulieu, président
 Tél.: (514) 895 0676
 gia.qc@bellnet
 Web: gia.ca

- Services: location; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal, Ottawa
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992!

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

Gestion Contempo

William Conte
 Tél.: (514) 336-1444
 Autre: (514) 359-5656
 gestioncontempo@bellnet.ca
 www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Immobilière

et Service Associés
 Geoffrey Darwent
 Tél.: (514) 233-1300
 gd.darwent@gmail.com
 www.condocare-services.com

- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction - Entretien
- Démolition - Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage

Le Millesoudier

Maria Antunes
 Tél.: (514) 618-1806
 lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"
- Service "à la carte" selon vos besoins
- Service à court et long terme
- Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.

33 GOUTIÈRE**Solutionstoit.com**

Paul Bérubé
 514-876-8848

- Bardeaux, élastomère
- Soprema, TPO
- Soffites/fascia
- Gouttières de tout genre
- Revêtement extérieur

34 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.
 100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5
 Tél.: (514) 990-2999
 Téléc.: (450) 651-1162
 darveauhuisiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

Huissiers de justice
 T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418
 philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de réparation à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, constat

35 HYPOTHÈQUE**Hypotheca SSM Inc.**

Vicky Poulin, Conseillère en prêt hypothécaire
 Tél.: (514) 754-TAUX (8289)
 Fax: (450) 733-0800
 Courriel: v.poulin@hypotheca.ca
 www.vickypoulin.hypotheca.ca

- Achat
- Transfert
- Refinancement
- Multi-logements

36 IMPÔT FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

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

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre 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

37 INFORMATIQUE**Hopem inc.**

Montréal: (514) 493-9288
 Québec: (418) 658-0759
 Sans frais: 1-800-363-9049
 info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

IRT Solutions Informatiques

Tél.: (514) 868-0411
 tpugliese@irtsi.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex annuaire ok approuvé

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur
 Sans frais: 866-886-2439 poste 38
 Autre: (819) 434-5142
 jgagnon@magextechnologies.com
 www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

38 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

39 INSPECTEURS BÂTIMENT**ABMulti-Inspections Inc.**

Inspecteurs / Experts en bâtiment
 Tél.: (514) 386-1422
 Autre: (450) 905-2020
 Sans frais: 1-855-905-2020

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation
- www.multi-inspections.com(lien externe)
- abmulti-inspections@videotron.ca

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment
 du Québec
 La Prairie (Québec)
 René Vincent
 Tél.: (450) 444-5254
 Sans frais: 1-888-844-5254
 www.ciebg.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
 Tél.: (514) 944-2609
 Courriel: inspectiondh@gmail.com
 www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre ANIEB
- Détenteur d'un certificat national (NHIC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin
 Tél.: (514) 515-1829
 tranquillitepreachat@gmail.com
 http://aibq.qc.ca

- Service d'inspection en bâtiment
- Inspecteur membre AIBQ n. 20532

40 MAÇONNERIE**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911
 britekrestauration@videotron.ca
 www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
 Téléphone: (514) 963-2435
 b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145
 methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466
 www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660

41 NETTOYAGE (ENTRETIEN)**Entretien Mtl**

Jean-François Dupont, Directeur
 Tél.: (514) 966-3819
 Cell.: (514) 835-6570
 entretienmtl@gmail.com
 www.entretienmtl.ca

- Nettoyage après déménagement
- Ménage printanier
- Lavage des vitres
- Concierges volants
- Lavage de tapis

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
 Tél.: (514) 725-7747
 Courriel: pro-sec@pro-sec.ca
 www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289
 angegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante

- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

42 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)

MonPeintre.ca

www.MonPeintre.ca
 info@monpeintre.ca
 Tél.: (514) -705-1245
 Fax: 514-419-5944

- Peinture intérieure/extérieure, résidentielle/commerciale, immeubles à logements, condos.
- Spécialité FER FORGÉ
- Plus de 20 peintres à votre service!
- Travail en hauteur et avec Nacelle
- Recommandé CAA-Habitation
- Visitez notre site web pour constater notre professionnalisme

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président
 (514) 836-0686
 pascal.grimard@videotron.ca

- Secteur: Île de Montréal et la région
- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé
- revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

43 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

44 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE**Plomberie Chayer**

Tél.: (514) 590-0666
 alain.chayer@plomberiechayer.com
 www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

45 PORTES ET FENÊTRES**Astra Fenestration Inc.**

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
 info@astrafenestration.com
 www.astrafenestration.com
 1100 Pacifique Lachine 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. Aluminium

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

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

Vitrierie DVD

Érick Desjardins
 514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

46 PRODUITS NETTOYANTS**Produits Sanitaires SHG**

Robert Prevost (Président)
 Tél.: (514) 771-2333
 produits-sanitaires-shg@videotron.ca
 www.produits-sanitaires-shg.com

- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite
- 5% d'escompte aux membres APQ

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 596-0496
 Courriel: sac.ces@sani-depot.ca
 www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible

47 SÉCURITÉ**CTC Vidéo Inc.**

Tél.: (514) 727-0505
 Sans frais: 1 888-837-0505

- Alarme intrusion
- Intercom
- Caméra de surveillance
- Caméra cachée

Sécutorol inc.

Franck Zittel, directeur département des inspections
 Tél.: (450) 668-1684
 Autre: (514) 990-0699
 fzittel@sécutorol.com
 www.sécutorol.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

48 SERRURIER**Groupe Sécurité Robillard Inc**

91 Beaubien E., Montreal T.: 514-279-7317
 commande@groupebobillard.com

- Serrurier - service 24h sur 24
- Centre de service Medeco et Abloy
- Installation de camera de surveillance

ANNUAIRE

de nos fournisseurs professionnels

48 (Suite) SERRURIER

- Intercom, système d'accès
- Installation et réparation de produits électronique
- Entretien et réparation de porte et cadrage d'acier

Serrunik
Sebastien Beausoleil
2636, rue Bélanger, Montréal
514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

49 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
Tél./Télé.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourmiture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

50 VENTILATION

Élément Air
Simon Roy
Tel: (450) 200-4142
(514) 262-4142

simonroy@videotron.com
www.elementair.reseau411.ca
- Nettoyage de conduit de ventilation
- Résidentiel/commercial/industriel
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, conduits de sècheuse



SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES
au (514) 382 9670
ou sans frais au
1-888-382-9670

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC EST PRÉOCCUPÉE PAR LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS DE LA SCHL

Le taux d'inoccupation a augmenté passant de 2.6% en octobre 2011 à 3% en octobre 2012. Le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les RMR de la Province.

les logements vacants et en bon état se retrouveront mis de côté. L'aide à la personne plutôt qu'à la pierre est la meilleure solution autant pour les finances du gouvernement que pour la stimulation du marché locatif.

Le marché locatif se détend dans plusieurs régions mais dans certaines régions le taux d'inoccupation est élevé et préoccupant pour les propriétaires de logements locatifs.

C'est dans les régions où le taux d'inoccupation est très élevé que les propriétaires subissent le plus de dommages car il n'arrivent pas à louer leurs logements. Tant que le gouvernement octroiera des fonds pour construire de nouveaux HLM,

N'offrez pas de loyers gratuits
Nous vous recommandons de ne pas céder à la tentation de donner des mois de loyers gratuits qui risquent de créer des problèmes: la Régie du logement pourrait considérer, si la clause n'est pas claire, que la gratuité s'applique à tous les renouvellements de baux. Il faut, malgré le fait qu'un logement soit vide, éviter de louer au premier

venu. Autant notre service juridique que notre service d'évaluation sont là pour vous guider.

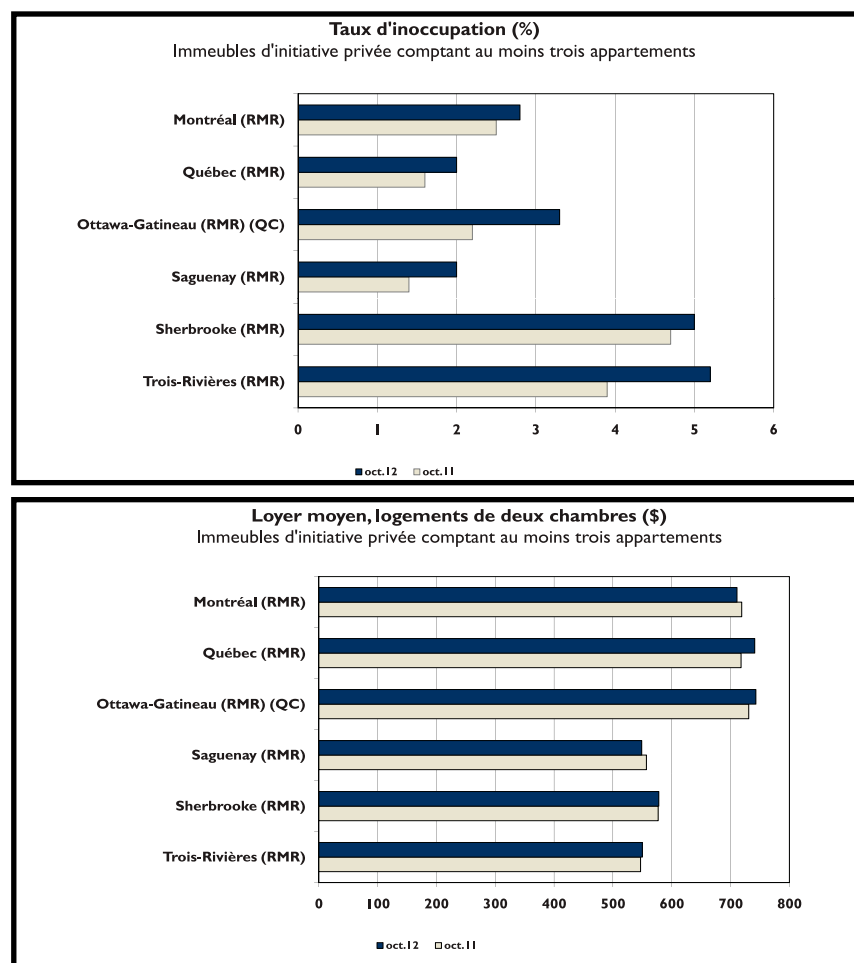
Très légère hausse des loyers
Toujours selon cette étude, le prix

des loyers au Québec a augmenté de seulement 0.7%. Cette hausse ne correspond même pas à une hausse raisonnable pour maintenir le bon état des logements.

La discussion avec nos locataires est la seule solution car il est difficile de rénover avec les taux octroyés par la Régie du Logement. L'avenir de notre parc locatif de-

mande une action rapide du gouvernement afin de stimuler les rénovations.

L'APQ revendique depuis de nombreuses années la remise en question de l'existence même du contrôle des loyers. Cette façon trop restrictive, qui n'accorde que des hausses trop faibles des loyers, ne permet pas de stimuler la construction, ni l'investissement dans les travaux majeurs de rénovation. Ce contrôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires.



Source : SCHL, enquête sur les logements

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERRANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
info@couvertureslachenaie.com

- Réfection complète
- Réparations
- Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes

ESTIMATION GRATUITE!

Via Capitale Banque Est COOP
Agence immobilière
514, Notre-Dame, Repentigny (QC) J6A 2T8
Tel. : 450.982.0022 Fax. : 450.982.0027

*Ma passion c'est l'immobilier!
Vous aider c'est ma fierté!*

Gosselin Courtier Immobilier
514.704.8904
clairehelenegosselin@videotron.ca

QSC
eNtris.ca

Solutions RESURFAÇAGE

ÉCONOMISEZ 40% sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité

Ex. 4,000 \$ - Neuve // 2,500 \$ Resurfaçage

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE

CHANGEMENTS POSSIBLES À LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON



Suite aux consultations publiques tenues aux mois de mars, avril et mai 2012, auxquelles nous avons déposé un mémoire écrit et avons fait des représentations, le 7 novembre dernier le Comité consultatif sur la copropriété a déposé son rapport auprès du Ministre de la justice, Monsieur Bertrand St-Arnaud et au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

En plus de présenter un survol des renseignements recueillis lors de ces consultations publiques, ce rapport contient des recommandations de modifications législatives visant la copropriété divisée au Québec, lesquelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront

peut-être lieu à des modifications législatives touchant la copropriété.

Comme ce rapport renferme presque cent vingt recommandations nous ne pouvons pas toutes les énumérer dans cet article, mais en voici une au niveau du Code civil du Québec:

Le Comité recommande au gouvernement de modifier l'article 1097 C.c.Q. de façon à ce que cette majorité soit de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété.

L'article en question est celui qui, actuellement, impose une majorité en nombre de tous les copropriétaires de l'immeuble qui détiennent ensemble un minimum de 75% de

toutes les voix des copropriétaires de l'immeuble afin de décider des questions suivantes:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Le Comité a remarqué que plusieurs copropriétés connaissent un problème de manque d'intérêt des copropriétaires au niveau des assemblées des copropriétaires. Bien qu'en général le quorum d'une majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés y soit atteint, les taux de participation sont très souvent insuffisants pour atteindre cette double majorité de l'article 1097 C.c.Q.

Cet article nécessite un double décompte, soit un décompte des voix exprimées en faveur de la décision et un décompte des personnes (copropriétaires) ayant exprimé ces voix. Le Comité a remarqué que ce double calcul est complexe et nécessite non seulement une volonté forte dans la collectivité, mais également une participation très importante à l'assemblée. De plus, une absence à l'assemblée sans y être représenté, une abstention ou un vote contre l'adoption de la décision ont le même effet puisque la majorité est calculée en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété, et

non en fonction des copropriétaires présents ou représentés.

Conséquemment, les affaires de la copropriété pourraient être paralysées par le défaut d'atteindre la majorité requise actuellement pour la modification des parties communes, ou pour modifier l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. Le Comité a remarqué que plus d'une assemblée est souvent nécessaire à l'adoption de la décision et la quête des procurations est la seule issue possible pour les administrateurs et le gestionnaire. L'obtention de cette majorité demande donc systématiquement des efforts très importants de la part des dirigeants du syndicat, en entraîne des coûts importants, et que parfois, les dirigeants du syndicat n'y parviennent tout simplement pas.

Le Comité recommande donc au gouvernement de modifier l'article 1097 C.c.Q. de façon à ce que cette majorité soit de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculée en fonction de toutes les voix de la copropriété.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous reviendrons dans un prochain article au sujet d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.

Immeubles à logements

suite **primmo** RÉSIDENTIEL®
Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité:

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire:
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme:
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.

HOPEM
www.hopem.com

Courtiers Multi Plus inc. CMP ASSURANCES

Cabinet en assurance de dommages et de personnes

- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Five-Sud - Georges Ouellette, Five-Nord & Montréal
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultiplus.com

POSSIBLE CHANGES IN COWNSERSHIP ON THE HORIZON

Following public consultations held in March, April and May of 2012, for which we filed a written submission and have made representations on 7 November, the Advisory Committee on co-ownership has filed its report with the Minister of Justice, Mr. Bertrand St-Arnaud, and the Board of Directors of the Chamber of Notaries of Quebec.

In addition to presenting an overview of the information gathered during the public consultations this report contains recommendations for legislative changes aimed at divided co-ownership in Quebec, which will be considered by the Minister of Justice and which will possibly give rise to legislative changes affecting co-ownership.

As this report contains almost one hundred and twenty recommendations we can not list them all in this article, but here is one from the Civil Code of Quebec:

The Committee recommends that the Government amend Section 1097 of the C.c.Q so that the majority would be seventy-five percent (75%) of the votes of the co-owners present or represented at the assembly, as appropriate, and not calculated anymore based on

all the votes of the co-ownership.

The section in question is the one which currently imposes a majority in number of all the co-owners of the building who together hold at least 75% of all the votes of the co-owners of the building in order to determine the following matters:

1° The acts of acquisition or of alienation of real estate by the syndicate;

2° The works of transformation, expansion or improvement of the common portions, as well as the distribution of the cost of these works;

3° The construction of buildings to create new fractions;

4° Changing the constitutional deed of the co-ownership or the description of the fractions.

The Committee noted that for several co-ownerships there is a problem of lack of interest from the co-owners at the meetings of co-owners. While in general the quorum of a majority of the votes of the co-owners, present or represented, is reached there, the participation rates are often insufficient to achieve this double majority of section 1097 of the C.c.Q.

This section requires a double counting, i.e. a counting of the votes cast in favour of the decision and a count of people (co-owners) who have cast these votes. The Committee noted that this double counting is complex and requires not only a strong desire in the com-

munity, but also a very important participation in the meeting. In addition, an absence at the meeting without being represented there, an abstention or a vote against the adoption of the decision have the same effect because the majority is calculated based on all the votes and on all the co-owners of the co-ownership, and not according to the co-owners present or represented.

Consequently, the affairs of the co-ownership could be paralyzed by the failure to achieve the currently required majority for the modification of the common portions, or to change the constitutional deed of the declaration of co-ownership. The Committee noted that more than one meeting is often necessary for the adoption of the decision and the search for proxies is the only possible solution for the administrators and the manager. Obtaining this majority requires, therefore, systematically major efforts on the part of the leaders of the syndicate, and implies significant costs, and, sometimes, the leaders of the syndicate simply fail to succeed.

The Committee therefore recommends that the Government amend section 1097 of the C.c.Q, so that the majority would be seventy-five percent (75%) of the votes of the co-owners present or represented at the meeting, as appropriate, and not calculated anymore based on all the



votes of the co-ownership.

We would like to emphasize to you that all the recommendations of this committee should be studied in detail by the Minister of Justice of Quebec, and that, if they are used, they should follow the usual path of any change in law before receiving final approval of the National Assembly for their entry into force.

We'll get back to you in a future article on other recommendations that we consider important for the co-ownership.

In the meantime, we invite you to contact our team of lawyers specialized in real-estate law for any questions about this subject.

CHANGES IN LEASE FORMS: Proposals from your Association

As the Régie du logement shall revise the Regulations on mandatory lease forms and the particulars of a notice to a new lessee, the Quebec Landlords' Association (APQ) was invited to give its recommendations on changes to the form of tenancy agreement. These changes are intended to take into account among other changes made by Bill 22 which, remember, was mainly focused on the modification of the delay period of notice to terminate the lease from three to two months in exceptional cases addressing this (marital violence, allocation of affordable housing, admission of an elder in a residence where he/she will be offered special care necessary for his/her condition, etc..).

Apart from the fundamental changes following the entry into force of Bill 22 in November 2011, to bring the information up to date, the Quebec Landlords' Association has also proposed the following:

Solidarity clause

The Association wishes, firstly, to invoke the importance of a solidarity clause stating the tenants' solidarity regarding lease obligations and it would therefore wish that such a clause be incorporated in the lease form. We know that solidarity cannot be presumed under Section 1525 of the Civil Code of Quebec. One must therefore provide it. If not, each tenant can only assume his/her share of the debt. Most owners ignore this fact, simply believing that, regardless of the number of tenants, the full rent must be paid to them, be it either by one or by the other of the tenants. The APQ believes that it is therefore justified that such a clause is found in the lease. The situation is even more difficult when tenants have vacated the unit while owning sums of money to the owner who must often hire the services of professionals and incur significant costs to trace former tenants. Being able to recover the sums of money from one of two tenants would help reduce his risks of loss.

Right of first refusal in case of cession

It is agreed upon that the tenant has the right to sublet or assign his lease under Section 1870 of the Civil Code of Quebec. However, he/she must also notify the owner who will evaluate the situation and who will not be able to refuse the assignee or subtenant presented unless it would be for a serious reason. The situation does not cause too many problems in the case of a sublease, but in the case of an assignment, which acquits the former lessee of his/her obligations, it is agreed upon that the tenant who wants to leave will want to assign to the first come. Sometimes even, the owner is facing a 'fait accom-



pli', without having been able to exercise his right of oversight. The Quebec Landlords' Association would therefore, in order to promote understanding between the parties, want to include a clause granting the right to the owner, on notice of the tenant wanting to vacate the dwelling, to terminate the lease and to resume it rather than that the tenant transfers it to a third party.

Smoking in the dwelling or not

Increasingly, we find dwellings that are smoke-free. It would be wise to allow this provision in the terms of the lease, or in the description of the leased premises. The presence of people who smoke inside the dwelling, especially in a non-smoking environment, can greatly inconvenience and make it more difficult for the owner to ensure the peaceful enjoyment of the premises to the other tenants. The presence of this information, by checking the appropriate box, will reduce ambiguity about this, because having no place provided for this purpose, the owners may forget to include this information, even if it is said verbally.

Warranty clause

We understand that, in order to allow us to rent to applicants when we cannot qualify yet the financial situation of the prospective tenant, it is useful to use a solvent guarantor. Note that there is no information about this in the lease. However, it may be in the interest of some tenants because such an option allows them to promote access to the housing. When it is decided that a guarantor signs the lease with the consent of both parties it is often overlooked that because of Section 1881 of the Civil Code of Quebec, which stipulates that this warranty does not extend to a renewed lease, this deposit will in most cases cover only a period of one year, while the lease, itself, can be renewed for a long time. Certain situations have occurred in which the tenant ceases to make payments as soon as the bond is no longer functional. In order to avoid this situation it is possible to sign a bond in a separate document to extend its duration. However, the Quebec Landlords' Association be-

lieves that it is reasonable to guide homeowners and tenants in this process and thus add a section defining the bond, particularly as far as its duration is concerned. The Association proposes a minimum of five years to ensure the obligations of the lease jointly with tenants.

Terminating the lease

In Section C of the lease it is stated as follows: Whether the lease be either of fixed or indeterminate duration, the owner may not terminate it (except as provided by law). That's all right, but, on the other hand, why is this statement only intended for the owners? It would be important to specify that the tenants, neither, can terminate this contract, except in some very specific cases, in order not to minimize their obligations of tenants under the lease.

It is important to keep in mind, by discounting the lease with the entry into force of Bill 22, that cases of termination by the tenant remain exceptional and should be used only in case of necessity. It is also important that tenants be informed that it is not possible for them to unload their lease upon notice of three months for no reason. The law aims to protect certain vulnerable people who must leave due to very specific situations and often for safety reasons, but not to allow parties to evade their obligations.

In addition, the APQ believes that certain sections of the Civil Code of Quebec, including the changes that occurred in November 2011, would gain more if yet to be clarified with examples given in the lease on the applicability of this section of the Act, particularly in the explanatory notes contained at the back of the lease form. By updating the lease form the APQ believes that the Régie du logement will do what is needed to enter the appropriate information in the notice that the owner is entitled to receive as well as the evidence on which he must rely, and that, in order to avoid conflicts.

Services

The tenant sometimes also decides



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE
LES SERVICES INVESTORS LIMITEE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous
licence par les sociétés affiliées. Services de courtage offerts par
l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

20 ans d'expérience
PRO-SEC Pour un service personnalisé
et des résultats inégalés
Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats
20% Rabais 514 725-7747
Résidentiel • Commercial 450 462-7747
Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord pro-sec.ca

Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

50 ANS
groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

450.468.2033
R.B.Q. : 8262-9981-05
1.800.267.2033
groupemiro.com

to evade his/her obligations in relation to electricity. There is thus transfer of the account of the tenant to the landlord in these cases. The owners do not really have another choice than to accept the transfer, otherwise they would be allocated costs to reconnect later, or they may even risk breakage in their building in cold weather. The APQ thinks therefore that a clause should be added to the lease in section E. Services and conditions, in order to raise awareness about the tenant's obligations in this regard, for example:

The tenant agrees to directly pay fees related to electricity distribution services, heating and/or hot water supplied by Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke or , according to what he is responsible for under this lease. Consequently, the tenant cannot avoid his/her obligation, it is the irrevocable responsibility of

the tenant until the end of the lease or any renewals thereof.

Date of birth and email address

The APQ believes that it is important to indicate the date of birth of the tenants in the lease form. In fact, the date of birth is an asset to identify a tenant and therefore avoid the risk of fraud and identity theft. The fact of not having this information hampers the transparency required to have good information about a potential tenant.

In the computer age, the APQ considers that the email address is an additional tool, useful in case of an emergency to contact tenants, for example in case of emergency works.

Selection of residency clause

It has already been mentioned that it sometimes happens that tenants leave during the lease without

giving an address and while still having debts to their owner. The current system requires the owners to hire professionals and incur significant costs to trace their tenants. Many will withdraw before this obstacle and tenants will get away with it without having to live up to their obligations. The Quebec Landlords' Association suggests the inclusion of a clause electing residency at the address of the place rented. This clause would provide that, in the event of a change of address, the tenant must notify the landlord, without which any notice or forwarding hereunder shall be validly made at the Registry of the Superior Court of the district in which the leased premises are located, where the tenant takes up residence for the purposes of this lease and for any notice or proceedings arising from this.

In conclusion

The APQ has taken the opportunity to briefly submit other points on housing that would have to be revisited. Firstly, our system of rent setting is obsolete and, in particular, it provides insufficient amounts of money for major works. The current method gives yields well below what is required to allow the owner to renovate while remaining profitable. Not to mention that with the entry into force of Bill 122 to upgrade safety standards as well as regulations relating thereto which is in the process of adoption, additional expenses will be made in order to comply with this regulation increase in matters of building maintenance. It will be yet an additional financial burden for homeowners. The APQ believes that owners should be able to account for these costs in the calculation of their rents. One must therefore review the calculation methods to set the rent.

Also, Quebec is the only Province in Canada where a warranty deposit is not legal. Let us remind ourselves that a deposit would have the effect of increasing the awareness among tenants concerning the damage they sometimes cause to the accommodation.

BÉTONEL Dulux

Offre spéciale

Seulement pour les membres de L'Association des Propriétaires du Québec

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

35%

Sur présentation de votre code spécial 761447 obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité

Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

CONSEILS
gratuits et illimités
avec des avocats
spécialisés
dans les relations
propriétaires-locataires

514 382 9670
1 888 382 9670