Association des Propriétaires du Québec (APQ)
10720 boulevard Saint-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
info@apq.org - www.apq.org

Québec, mercredi le 8 mai 2019

Commission de l'aménagement du territoire

Projet de loi n°16 : Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

Personnes présentes :

Me Martin Messier, Président
Me Robert Soucy, Avocat
Me Annie Lapointe, Notaire

I- PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ et du RPHL dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ et le RPHL, grâce à leur perpétuel développement, offrent de plus en plus de services et d'avantages à leurs membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec leur journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ et le RPHL participent à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

Compte tenu de cette collaboration et des enjeux communs, le présent mémoire a été rédigé conjointement entre les deux associations. Afin d'alléger le texte, le terme « APQ » sera entendu comme étant l'Association des Propriétaires du Québec en partenariat avec le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.

II- CONTEXTE

En juin 2018, le précédent gouvernement avait déposé un projet de loi omnibus, le projet de loi 401, Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement.

Celui-ci voulait réformer l'habitation au niveau des copropriétés et de la Régie du logement. Ce projet de loi n'eut pas suite puisque les projets de loi présentés durant la 41e législature sont devenus caducs avec la fin de cette législature le 23 août 2018. Ainsi, le projet de loi 401 présenté en juin 2018 durant la 41e législature n'existe plus.

Suite à l'élection du Gouvernement caquiste de M. François Legault et la nomination de Mme Andrée Laforest au poste de Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec, le gouvernement a travaillé pour qu'un nouveau projet de loi soit déposé rapidement.

C'est ainsi que le Projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (ci-après : le « Projet de loi »), a été déposé le 3 avril dernier.

Le Projet de loi étant actuellement en étude, nous souhaitons en conséquence vous soumettre respectueusement le point de vue des propriétaires ainsi que nos recommandations, afin de vous orienter dans vos décisions.

III- RECOMMANDATIONS

Tout d'abord, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite témoigner de son appréciation et appuyer la Ministre dans les changements législatifs amorcés par ce Projet de loi. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la plupart des modifications proposées, mais émettra des commentaires sur les points ci-après.

- ASPECTS TOUCHANT LA RÉGIE DU LOGEMENT ET L'AMÉLIORATION DE SES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis des années une réforme du droit locatif québécois par la modification du Code civil du Québec et de la Loi sur la Régie du logement et ses règlements, sur certains aspects. Une loi vieille de plus de 30 ans n'est évidemment plus d'actualité et l'APQ ne peut que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux.

À la lecture du Projet de loi, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend que l'on vise essentiellement à améliorer les règles de fonctionnement de la Régie du logement pour en réduire les délais.

Le Projet de loi propose de modifier la dénomination de la Régie du logement pour: TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT, et ainsi remplacer le terme « Régisseur » par « Membre ».

Par ce changement de nom, le gouvernement semble, selon nous, vouloir démontrer la volonté de changer l'orientation de la Régie du logement qui avait été prise par le passé, c'est-à-dire qu'elle contribuait au processus décisionnel en ce qui a trait à l'habitation. On confirme que son rôle ne sera donc plus de régir, mais bien de rendre des décisions.

Les principales modifications pour l'amélioration du fonctionnement du "Tribunal administratif du logement" sont :

1) D'engager des membres additionnels, même à temps partiel;

2) De tenir des audiences par des moyens technologiques;

3) De favoriser les séances de conciliation;

4) De préciser les moyens reconnus pour la notification d'une demande;

5) De rendre obligatoire le principe que les pièces du dossier (ou une liste des pièces au soutien du dossier) soient notifiées avec la demande;

6) De rendre obligatoire une nouvelle exigence, que la preuve de la notification de la demande ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande soient obligatoirement déposées au dossier du tribunal administratif du logement à l'intérieur d'un certain délai;

7) D'instaurer un processus qui permet, d'office ou sur demande de l'une des parties, de convier les parties à une conférence de gestion de l'instance;

8) D'instaurer un processus qui permet, d'office ou sur demande de l'une des parties, de convoquer les parties à une conférence préparatoire;

9) De confirmer que tout acte de procédure déposé au dossier du Tribunal administratif du logement soit réputé avoir été fait sous serment;

10) D'instaurer un processus par lequel le Tribunal administratif du logement puisse procéder sur dossier, sans audition, à la demande ou avec le consentement des parties.

11) De permettre au Tribunal du Logement de condamner une partie à payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, ou d'attribuer des dommages-intérêts punitifs si les circonstances le justifient, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'un recours;

12) De confirmer qu'un membre du Tribunal pourra décider qu'un rapport de policier, pompier, médecin, ou une autre personne désignée en vertu du premier alinéa de l'article 68 ou un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur nommé en vertu d'une loi ou d'un règlement, tient lieu de son témoignage;

13) De retirer un motif de rétractation à l'effet qu'une partie ne puisse pas demander de rétractation d'une décision au motif qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation, dans le cas ou elle a fait défaut d'aviser le Tribunal de son changement d'adresse, si cet avis fut transmis correctement par le Tribunal à son ancienne adresse;

14) D'ajouter la possibilité d'être assisté par un tiers de confiance pour les personnes âgées ou dont l'état de santé le requiert;

15) De permettre d'entendre un témoin à distance avec un moyen technologique pour l'identifier, le voir et l'entendre, mais dans certaines circonstances, sans qu'il ne soit vu;

16) D'élargir les pouvoirs des greffiers spéciaux.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est favorable à la plupart des modifications proposées. Autant pour les propriétaires que les locataires, l'enjeu des délais est un irritant majeur qui a interpellé à plus d'une reprise le Protecteur du citoyen. Actuellement, attendre entre dix et dix-huit mois pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives. Cette situation est inacceptable, compte tenu de la nature des dossiers qui sont présentés devant la

Régie du logement, soit des causes qui concernent le milieu de vie immédiat des gens. Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage et rendent la situation insoutenable.

Le Ministre Girard a d'ailleurs, dans son budget 2019-2020, augmenté le budget dédié à la Régie du logement afin de permettre l'embauche de nouvelles ressources et permettre la mise en place de résultats rapides. On note une hausse des budgets de la Régie du logement de 23,8 millions $ sur cinq ans et l'annonce d'effectifs additionnels.

L'APQ est également en faveur de la conciliation comme mode de résolution des différends. Il s'agit d'une solution qui, selon nous, permet de régler des dossiers sans engorger la Régie du logement, qui peut alors se concentrer sur des dossiers plus complexes. D'ailleurs, la mise en place du projet pilote au bureau de la Régie du logement de Montréal a été positif dans plusieurs dossiers qui en ont profité.

L'utilisation des moyens technologiques devrait aussi réduire le délai de traitement et simplifier la tenue de plusieurs dossiers, notamment par la tenue de vidéoconférences et de conférences téléphoniques. Ces moyens peuvent résulter en un gain de temps et favoriser l'accessibilité de la justice.

Toutefois, nous émettons certains commentaires sur des points qui devraient être formulés différemment ou clarifiés, afin d'éviter des interprétations différentes selon les parties concernées :

- Point 6 : Liste des pièces au dossier dans les 30 jours

En ce qui concerne le délai proposé au nouvel article 56.2, de 30 jours à compter de l'introduction de la demande pour déposer la preuve de la notification ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande, à défaut de quoi la demande deviendra périmée et le Tribunal fermera le dossier, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) propose que le Tribunal envoie un avis de dossier incomplet à la partie ayant déposé le demande avant de procéder à sa fermeture définitive.

À défaut d'y remédier en déposant les preuves et documents manquants, le Tribunal pourrait alors fermer le dossier.

Nous soumettons également que, même suivant la fermeture d'un dossier pour ces raisons, la partie ayant déposé la demande puisse demander la réouverture du dossier dans les 30 jours de la réception d'un avis de fermeture s'il dépose les preuves manquantes, dans le but d'éviter la multiplication des démarches et des numéros de dossier pour une même affaire.

- Point 10 : Procéder sur dossier, sans audition

L'APQ est favorable à cette mesure. Par contre, concernant les demandes de résiliation de bail pour non-paiement de loyer, l'APQ est d'avis qu'elles devraient être automatiquement faites sur dossier, sauf si le locataire dépose une défense écrite dans un délai donné.

L'article 60 du Projet de loi actuel se lit ainsi:
« 60. Avant de rendre une décision, le Tribunal permet aux parties intéressées de se faire entendre. Pour ce faire, il peut convoquer les parties à une audition ou, si les parties le demandent ou y consentent, procéder sur dossier.

Lorsqu'il procède sur dossier, le Tribunal donne aux parties l'occasion de lui faire parvenir, dans le délai qu'il détermine, des déclarations réputées faites sous serment, ainsi que la preuve pertinente au dossier.

Avant de tenir une audition, le Tribunal transmet aux parties un avis d'audition en la manière prévue par le règlement de procédure. »

Cet article donne l'impression que les deux parties doivent consentir à procéder sur dossier. Or, dans la majeure partie des dossiers de non-paiement, les locataires ne se présentent pas à l'audience. C'est la raison pour laquelle dans les dossiers de résiliation de bail pour non-paiement de loyer, ou recouvrement de loyer, une décision devrait être rendue sur dossier à la demande d'une seule partie, sauf contestation du locataire dans un délai raisonnable.

- Point 12 : Rapport tenant lieu de témoignage

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en désaccord avec cette modification, à tout le moins en ce qui concerne le témoignage du médecin. Dans plusieurs cas, sa présence est requise en audience, l'interrogatoire et contre-interrogatoire étant essentiels pour mettre en avant les problèmes de santé. De plus, on se retrouve souvent avec des billets de médecin très sommaires qui rendent nécessaire une investigation supplémentaire.

Pour ce qui est de l'inspecteur nommé en vertu d'une loi ou d'un règlement, les questions et les précisions sont souvent essentielles à la qualité de la preuve offerte, aussi, sa présence devrait être requise à la demande motivée de l'une des parties, aux conditions déterminées par le régisseur.

- Point 14 : Assistance aux personnes vulnérables

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas contre l'assistance des personnes vulnérable. Depuis la hausse du seuil pour pouvoir être représenté par avocat à 15 000$, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été à même de constater que certaines personnes ne se sentent pas en confiance pour se présenter seules devant le juge et la partie adverse, à cause de leur âge ou de leur état de santé. Il serait toutefois important que cette assistance ne devienne en aucun cas une forme de représentation qui pourrait créer des abus. Cette assistance devrait donc être clairement indiquée dans la loi comme devant être gratuite. Également, la loi devrait baliser par des critères précis qui peut être représentant pour ces

personnes, et le membre du Tribunal devrait avoir un devoir d'expliquer lors de l'audience les limites de cette assistance.

- Point 16: Pouvoirs des greffiers spéciaux

À l'exception de quelques types de demandes, le gouvernement semble vouloir donner de nouveaux pouvoirs aux greffiers spéciaux si, au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée ou si les parties y consentent. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est très heureuse de cette avancée et invite la Ministre à aller de l'avant avec une telle décision.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que ces mesures libéreront du temps pour les juges et raccourciront globalement les délais d'attente pour une audience.

- ASPECTS TOUCHANT LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Les modifications proposées au Code civil du Québec (CCQ) en matière de copropriété divise entraîneront de nombreux impacts pour les administrateurs des syndicats de copropriété. L'APQ est en accord avec les modifications de la loi ayant pour but de clarifier certaines dispositions, ou les harmoniser avec les jugements rendus en la matière (articles 1053, 1060, 1064, 1072.1, 1096, etc.).

La principale réserve de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réside dans les frais importants que devront absorber les syndicats de copropriété. Plusieurs obligations supplémentaires seront requises et plusieurs entraîneront une hausse des frais annuels car les budgets devront être revus à la hausse, tel qu'en font foi les nouvelles obligations suivantes:

- Honoraires professionnels supplémentaires

- Tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et le faire réviser périodiquement;

- Obtenir une étude du fonds de prévoyance et baser les contributions au fonds de prévoyance en fonction de cette étude.

Afin de maintenir un carnet d'entretien conforme selon les règlements et la loi, les conseils d'administration devront s'allier les services d'ingénieurs ou architectes qui pourront les guider. Mais cela aura un coût d'opération car les honoraires de ces professionnels entreront dans les dépenses annuelles du syndicat.

L'étude du fonds de prévoyance aux cinq ans réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement, devrait empêcher des pertes occasionnées par manque de liquidités et favoriser la gestion adéquate des travaux exceptionnels et non-récurrents. Bien que l'APQ soit préoccupée par les coûts additionnels de cette disposition, elle considère que cette étude est importante compte tenu des dépenses importantes auxquelles devront faire face les copropriétés dans des immeubles vieillissants avec un fonds de prévoyance mal garni. Une prévoyance des travaux pourrait donc amoindrir les risques pour le futur.

Le Projet de loi semble également vouloir donner plus de flexibilité au syndicat quant à la détention de l'actif du fonds de prévoyance. La modification proposée précise que ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme, et que son capital doit être garanti. Il est important que la stabilité des fonds soit garantie et que les règles soient précisées pour la protection des copropriétaires.

- Changements aux opérations courantes

Le vendeur devra dorénavant fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété certains renseignements concernant l'immeuble et le syndicat de copropriété, soit une attestation

sur l'état des finances et sur l'état de l'immeuble. Le promettant acheteur peut, de son côté, requérir du syndicat les renseignements concernant l'immeuble qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé.

Par cette nouvelle obligation, les syndicats de copropriété doivent fournir les états financiers à jour aux potentiels acheteurs. Une comptabilité mensuelle doit donc être la norme pour tout syndicat, géré par une gestion ou en auto-gestion.

Il était plus ardu par le passé pour le promettant acheteur d'obtenir toutes les informations pertinentes à une prise de décision éclairée, donc ces modifications ont lieu d'être. Nous anticipons toutefois, si cet article est adopté tel quel, que les syndicats de copropriété auront à répondre à des demandes parfois exagérées ou vagues de la part des promettant acheteurs. Par conséquent, il serait important que le texte final de cet article définisse les documents et informations de nature à permettre à ces personnes de donner un consentement éclairé, ainsi que le sens à donner au terme «avec diligence».

Registre de la copropriété : le Projet de loi prévoit qu'il ne serait pas permis au syndicat de consigner dans ce registre d'autres renseignements personnels que le nom et l'adresse postale des copropriétaires, locataires ou emprunteur en vertu d'un prêt à usage, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Advenant l'adoption de cette modification, il serait important pour les syndicats de clarifier auprès de leurs copropriétaires que d'autres renseignements personnels, tels que les numéros de téléphone et l'adresse courriel, continueront d'être des renseignements essentiels à l'usage du conseil d'administration et du gestionnaire du syndicat, le cas échéant. En effet, il ne faudrait pas que les copropriétaires comprennent qu'ils ne sont pas tenus de collaborer et de donner d'autres informations que leurs nom et adresse postale aux administrateurs. Il est toutefois bien de clarifier que pour le registre utilisé pour fins de consultation par les copropriétaires, seules ces informations sont nécessaires.

Le Projet de loi prévoit également les modalités de consultation du registre, tout en ouvrant une porte à de la réglementation plus détaillée. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en accord avec cet ajout législatif qui codifie ce qui était souvent prévu dans les déclarations de copropriété.

Nous espérons que l'adoption éventuelle de règlements plus détaillés à ce sujet mettra fin aux demandes parfois exagérées et imprécises des copropriétaires et par lesquelles ceux-ci insistent à ce que les administrateurs ou le gestionnaire leur transmettent «tous les documents du registre par courriel».

- Obligations pour le promoteur

Plusieurs règles viennent resserrer les obligations du promoteur. Notamment, le promoteur qui a sous-estimé le budget prévisionnel d'une copropriété neuve doit rembourser le syndicat de copropriété pour la différence entre le budget prévisionnel et les sommes engagées en réalité pendant le premier exercice financier complet après la perte de contrôle par le promoteur, sauf si

ces différences sont attribuables à des décisions du syndicat après la perte de contrôle du promoteur.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en accord avec cette modification proposée car les copropriétaires doivent pouvoir se fier aux chiffres fournis par le promoteur.

Le promoteur devra également fournir un registre complet de la copropriété au syndicat afin que les administrateurs aient en main tous les aspects de l'immeuble et puissent prendre les meilleures décisions de gestion dès le départ:

- carnet d'entretien
- étude du fonds de prévoyance
- plans et devis de l'immeuble tel que bâti
- description des parties privatives
- tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'accord avec cette modification. Il est important que les plans et documents remis au syndicat de copropriété soit complets et adéquats. Tous les administrateurs ne sont pas de fins connaisseurs en copropriété et il est pertinent que chacun ait tous les documents pour partir du bon pied.

- Changements concernant la prise de décisions

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) salue la décision de présumer qu'un mandat de représentation a été donné entre copropriétaires indivisaires. Actuellement, plusieurs quorums ne sont pas atteints car seulement un des copropriétaires d'une fraction se présente. S'il se présente seul, il doit avoir la procuration des autres copropriétaires de la fraction, ce qui ne semble pas être connu ou bien compris de la part de certains copropriétaires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que cette modification aidera la prise de décision et l'atteinte de quorums lors d'assemblées.

IV- ENJEUX RÉELS POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS QUÉBÉCOIS

Même si ce Projet de loi est une avancée pour réformer la "Régie du logement", on ne peut que constater que plusieurs revendications de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'y sont pas incluses. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles et son interprétation, au fil du temps, a eu pour effet de creuser des inégalités.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est somme toute satisfaite des changements proposés et la manière dont ces changements feront une différence.

Nous espérons toutefois que ce projet de loi soit le premier d'une nouvelle vision du droit locatif et que d'autres seront déposés pour permettre entre autres, l'introduction de la possibilité pour le locateur d'exiger un dépôt de garantie, garantissant toute somme due en vertu du bail, que ce soit le paiement du dernier mois de loyer, ou les dommages faits au logement. Ensuite, la réforme devrait prévoir le libre marché et retirer la protection faite au logement concernant le loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois entre deux locations, ainsi que modifier les taux d'augmentation des loyers suite à des travaux majeurs, pour ne parler que des plus irritants.

La Régie du logement est un tribunal qui doit relever de nombreux défis dont des délais dépassent les 18 mois pour certaines causes. Le droit locatif actuel ne reflète plus la réalité des propriétaires de logements.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite rappeler que les revendications suivantes restent d'actualité:

- Le dépôt de garantie

Le 29 juin 2018, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sondait ses membres par une simple question : Si la loi ne pouvait être changée que pour UNE chose, pour laquelle voteriez-vous?

Les résultats parlent d'eux-même!
Dépôt de garantie: 49.34%
Permettre de remettre le loyer au prix du marché lors du départ du locataire: 13.10%
Permettre la libre négociation des hausses de loyer: 10.04%
Actes de saccage soient traités de façon criminelle: 9.61%
Saisissabilité de l'aide sociale et revenus de l'État :7.42%
Obligation des locataires à souscrire une assurance habitation: 7.42%

Malgré la difficulté de répondre à cette question, les propriétaires ont clairement fait leur choix. La priorité est le dépôt de garantie.

Actuellement, le Code civil du Québec ne permet pas de demander un dépôt de garantie. Cette situation a pour conséquence de favoriser l'insouciance des locataires au moment du départ du

logement et démontre un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil du Québec et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

Malheureusement, certains locataires laissent le logement dans un état lamentable lorsqu'ils quittent le logement, ou omettent dans plusieurs cas de payer le dernier mois de loyer. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état de propreté et de réparation au locataire suivant, souvent dans des délais impossibles à tenir. Les sommes perdues dans la réparation des dégâts causés par le locataire qui quitte, sont souvent impossibles à récupérer. Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire ou tout autre montant impayé par le locataire, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs. Des systèmes simples peuvent être mis en place rapidement pour déterminer le coût des dommages.

De plus, cette pratique aurait des effets bénéfiques pour les locataires. Tout d'abord, parce qu'il y aurait moins de risques qu'ils prennent possession d'un logement qui vient d'être saccagé et d'autre part, cela permettrait d'accepter pour certains propriétaires, un plus large éventail de locataires qui seraient refusés sans la garantie qu'est le dépôt (mauvaises habitudes de paiement, animaux). Ce type de dépôt, notamment pour les animaux de compagnie, est actuellement disponible dans certaines autres provinces du Canada.

Par le biais d'une grille tarifaire, un dépôt de garantie aurait pour effet :

o de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
o d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des clés chaque fois qu'un locataire quitte
o d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
o d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

Rappelons que le Québec est la seule province au Canada où le dépôt est illégal.

- Critères de fixation de loyer

Notre système de fixation des loyers est désuet et ne permet pas de garder les loyers rentables. Actuellement, on prévoit un taux insuffisant sur les travaux majeurs concernant ce qui peut être utilisé pour l'augmentation de loyer. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover tout en demeurant rentable, alors que d'un autre côté les normes, notamment au niveau de la sécurité incendie, ne cessent de se resserrer.

Actuellement, le pourcentage applicable pour les travaux majeurs effectués est l'équivalent du taux d'intérêt versé par les institutions financières sur un certificat de dépôt à terme de cinq ans plus 1%. Ce taux ne nous permet donc pas d'entretenir de façon adéquate nos immeubles dans plusieurs cas. Il est bien évident que lorsque la dernière réforme a eu lieu, les taux de certificat de dépôt à terme de cinq ans approchaient les 18%. Mais à l'heure actuelle, les taux se situent dans les 2.2% selon les dernières données de la Banque du Canada. (janvier 2019 : 2.2%, février 2019 : 2.2%, mars 2019 : 2.2%).

Les propriétaires doivent être encouragés à investir dans leurs immeubles, et à l'occasion des travaux, à pouvoir choisir des produits efficaces au niveau énergétique.

En 2003, La Régie du logement commandait une étude auprès du Groupe-Conseil Roche une analyse de la méthode de critère de la fixation de loyer. Plusieurs recommandations ont été émises mais aucune retenue par le gouvernement libéral. Une des solutions suggérée par le Groupe-Conseil serait de considérer une moyenne mobile de cinq ans des taux hypothécaires.

Plusieurs autres solutions pourraient permettre de régler cette problématique et maintenir un parc locatif en santé.

Nous proposons que le taux puisse viser un amortissement plus raisonnable de dix ans. Il est impensable pour un propriétaire de rénover adéquatement et trouver un organisme prêteur avec un amortissement actuel qui dépasse les 35 ans!

Aussi, comme dans d'autres juridictions, il est possible de procéder à la détermination par des experts indépendants de la répartition de la facture d'énergie selon la taille et l'emplacement du logement. Il serait également possible de mettre des compteurs qui mesurent la consommation de chacun des logements et ainsi répartir la facture d'énergie de cette façon ou de reconnaître l'évaluation faite par un professionnel de la consommation relative pour chacun des logements.

L'objectif visé étant de permettre que les coûts soient répartis en totalité au locataire afin de freiner les conversions des systèmes au gaz naturel et au mazout vers l'électricité qui présentement est la seule source d'énergie qui permet cette répartition.

Les dépenses pour les immeubles qui fournissent des services à leur locataire sont également tout-à-fait désuètes. Cette méthode ne peut permettre de suivre les augmentations des coûts tant au niveau du salaire, que des produits, notamment la nourriture dans les immeubles de personnes retraitées.

Également, les propriétaires et locataires pourraient, selon une entente, négocier l'augmentation à venir dans les prochaines années en fonction des travaux déterminés ensemble à l'avance.

Enfin, il est essentiel de revoir la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire.

À titre d'exemple, le gouvernement a adopté un nouveau chapitre au Code de sécurité, le chapitre Bâtiment (CBCS). Le Code de sécurité a introduit des exigences visant à augmenter la sécurité

des occupants, particulièrement en sécurité incendie. On y prévoit donc plus particulièrement, l'entrée en vigueur progressive jusqu'en 2018 des règles de sécurité incendie. Une mise à niveau s'avère nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements, que ce soit au niveau du système de détection et d'alarme incendie, ou concernant des murs coupe-feu. Bien que ce chapitre ne s'applique pas à tous les bâtiments sur son territoire, la municipalité peut quant à elle adopter des normes semblables. Tout cela a pour effet de causer des travaux importants aux propriétaires d'immeubles locatifs, se comptant souvent en dizaines de milliers de dollars.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande en conséquence de donner aux propriétaires les moyens adéquats pour remplir leurs obligations sans s'endetter. Suivant le poste de travaux majeurs, au taux de 2,7%, cela peut prendre jusqu'à 35 ans pour rentabiliser les coûts, alors que des changements au niveau de la loi ont lieu aussi rapidement qu'aux 5 ans.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère, pour régler cette incongruité, de créer un nouveau critère, à l'article 3 du Règlement sur les critères de fixation de loyer, permettant de considérer à 100% la dépense lors de la venue d'une exigence de mise à niveau de telle sorte, pour la première année suivant la mise en vigueur de la norme.

Selon l'APQ, cela aurait l'effet bénéfique d'inciter les propriétaires à se conformer plus rapidement aux exigences et ainsi poursuivre le but premier des mises à niveau : la sécurité des bâtiments et de leurs usagers.

V- CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), sous réserve des commentaires émis dans la présente, est en accord et appuie la plupart des autres modifications prévues au Projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que des résultats concrets et rapides seront reflétés dans les rapports annuels de gestion de la Régie du logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) en partenariat avec le RPHL, tiennent à vous remercier pour l'intérêt que vous portez à leur positionnement sur le sujet et reste disponible pour répondre à vos questions.