Québec

Québec, le 9 octobre 2019

Monsieur Simon Jolin-Barrette
Leader parlementaire du gouvernement
Cabinet du leader parlementaire du gouvernement
Édifice Pamphile-Le May
1er étage, bureau 1.39
1035, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4

Cher collègue,

Le 18 septembre dernier, le député de Robert-Baldwin a déposé une pétition relative à certaines conditions assurant la préservation des logements locatifs. Cette pétition demande au gouvernement du Québec de réviser le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* et de confier son application à une autorité à vocation économique. Cette pétition demande également que la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction* (ci-après « Loi R-20 ») soit modifiée afin d'être mieux adaptée aux contraintes de rénovation des logements locatifs.

Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* a été édicté pour l'application des articles 1952 et 1953 du Code civil du Québec, conformément à l'article 108, troisième paragraphe, de la *Loi sur la Régie du logement*. Il établit en conséquence les critères de fixation de loyer dont la Régie du logement doit tenir compte lorsqu'elle est saisie d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer ainsi que la méthode de calcul des pourcentages applicables à ces critères.

Le règlement ne s'applique donc qu'au processus de fixation de loyer effectué par le tribunal. Les pourcentages applicables aux critères sont calculés annuellement, dûment publiés à la Gazette officielle et diffusés sur le site Internet de la Régie du logement. Cette dernière publie également un outil de calcul que les locateurs sont libres d'utiliser lors de la période de renouvellement des baux.

Cela étant, nous sommes conscients que les pourcentages applicables à certains critères de fixation peuvent représenter un frein à l'investissement. C'est pourquoi nous analysons actuellement l'opportunité de revoir la méthode de calcul qui leur est applicable. Ce dossier présente de multiples enjeux que nous analysons de manière approfondie. Nous souhaitons par ailleurs consulter les différents groupes et associations afin d'effectuer une évaluation complète de la situation.

2...

En ce qui a trait à la demande de modification de la Loi R-20, il faut préciser que l'article 19 de celle-ci détermine les travaux qui sont exclus de son application. En ce qui concerne les immeubles locatifs, deux exclusions peuvent trouver application.

Premièrement, l'article 19, 2° stipule que les travaux d'entretien et de réparation effectués par les salariés permanents du propriétaire de l'immeuble, tel que le concierge, ne sont pas assujettis à la Loi R-20.

Deuxièmement, l'article 19, 14° précise que certains travaux de construction, effectués par des bénévoles dans un duplex, triplex ou quadruplex, dont le propriétaire habite l'un des logements, ne sont pas assujettis à la Loi R-20. Ces travaux sont visés par le Règlement sur les travaux bénévoles de construction.

Précisons que l'entretien d'un immeuble vise un acte préventif qui y est posé afin de le maintenir en bon état. Par réparation, on entend un acte curatif qui est rendu nécessaire à cause d'une détérioration, c'est-à-dire de remettre en bon état un immeuble qui a été endommagé ou qui s'est détérioré. Il ne faut pas confondre ces termes avec rénovation, qui vise à améliorer ou à moderniser un bâtiment.

Les travaux de construction dans un immeuble locatif qui ne sont pas visés par ces deux exclusions sont assujettis à la Loi R-20. Ils doivent donc respecter les règles de l'industrie de l'industrie de la construction et les conventions collectives en vigueur.

Bien qu'une modification législative de la loi ne soit pas envisagée à court terme, nous effectuons une veille sur les différents enjeux reliés à l'industrie de la construction.

Veuillez agréer, cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Les ministres,

Jean Boulet

JEAN BOULET

Andrée Laforest

ANDRÉE LAFOREST