



Association des Propriétaires du Québec

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7

Tél. : (514) 382-9670

Sans frais : 1-888-382-9670

Courriel : info@apq.org

www.apq.org

Montréal, mercredi le 20 septembre 2023

Consultations particulières et auditions publiques sur le Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

PLAN

Présentation

1. MISE EN CONTEXTE

2. COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

1) La cession de bail

2) La modification de la clause F du bail (prix maximal les cinq premières années de l'immeuble)

3) La reprise de logement et l'éviction

3. MODIFICATIONS QUI DEVRAIENT ÊTRE AJOUTÉES AU PROJET DE LOI

1) Le dépôt de garantie

2) Réforme de la méthode de fixation de loyer

4. RECOMMANDATIONS

CONCLUSION

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, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ 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, 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.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel „Le Propriétaire”, qui est édité depuis bientôt 40 ans.

1. MISE EN CONTEXTE

Madame France-Élaine Duranceau, Ministre responsable de l'Habitation, a déposé le 9 juin dernier le projet de loi n°31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Ce projet de loi propose plusieurs changements législatifs dont celui d'indiquer un prix maximal durant les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Également certaines règles et modifications au niveau de la reprise d'un logement ou l'éviction, ainsi que les indemnités à prévoir.

Des changements sur le processus de cession de bail y sont apportés, ainsi que la qualité d'un mandataire au Tribunal administratif du logement.

Plusieurs autres modifications législatives concernent la Société d'Habitation du Québec (SHQ), la loi sur les coopératives ou la Communauté métropolitaine de Montréal.

2. COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

Nous comprenons que par ce projet de Loi, le gouvernement du Québec a voulu mieux protéger les locataires en augmentant les protections en cas de reprise de logement ou d'éviction, tout en freinant les hausses de loyer possiblement élevés dans les immeubles nouvellement construits, et corriger l'utilisation de la cession de bail par les locataires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) concentrera ses commentaires sur trois points du projet de loi :

- 1) La cession de bail
- 2) La modification de la clause F du bail (prix maximal les cinq premières années de l'immeuble)
- 3) La reprise de logement et l'éviction

1. LA CESSION DE BAIL

Le projet de loi n°31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, semble vouloir corriger une utilisation détournée du droit des propriétaires par les locataires : la cession de bail.

Dans le texte présenté, le code serait bonifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

« §8.1.—De la cession du bail

« 1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

« 1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire. »

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) APPUIE L'ADOPTION DE L'ARTICLE 7 DU PROJET DE LOI TEL QUE LIBELLÉ.

La cession de bail est un mécanisme qui existe afin de permettre à un locataire qui doit quitter son bail avant son échéance d'être libéré des obligations du bail.

Article 1870 du Code civil du Québec :

1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande et appuie cette modification, soit celle du droit de premier refus en cas de cession de bail. Ainsi cela permet aux parties de convenir que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de résilier le bail pour le relouer lui-même; C'est revenir aux raisons principales de l'entrée en vigueur de la notion de la cession de bail : se libérer de ses obligations.

Plusieurs locataires détournent ainsi le but premier qui était de permettre aux locataires de se libérer de ses obligations vis-à-vis du bail et utilisent cette possibilité pour transférer des baux et de vendre dans certains cas le droit au bail.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), le choix du futur locataire est un droit qui appartient au propriétaire. Outre l'aspect de rencontrer le futur locataire, le propriétaire doit assurer la jouissance paisible des lieux et s'assurer que le locataire acquittera ses obligations financières.

Encourager la cession de bail au lieu de se libérer de ses obligations face en cours, c'est s'ingérer dans un champ de compétence qui ne regarde en rien le locataire qui désire partir.

En effet, contrairement à ce que les locataires croient, un propriétaire doit pouvoir choisir son locataire.

Recommandation :

- Adopter les modifications liées au droit de premier refus telle que libellées, avec une entrée en vigueur immédiate.

2. LA CLAUSE F ET L'IMPACT DE SA MODIFICATION

Avec l'adoption du projet de loi n°31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, tel quel, une modification serait faite à la clause F, RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.).

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC APPUIE L'ADOPTION DE L'ARTICLE 1 AVEC UNE MODIFICATION LÉGISLATIVE POUR QUE SEULS LES FUTURS IMMEUBLES Y SOIENT SOUMIS.

L'article 1955 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :
« Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. ».

En d'autres termes, le locateur d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou qui a fait l'objet d'un changement d'affectation récent doit indiquer au bail le montant maximal qu'il pourrait imposer à titre de loyer durant les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le but de à l'origine de cet article était de permettre de louer plusieurs logements à un prix intéressant et d'ajuster ensuite. Les locataires bénéficient généralement d'un loyer compétitif pour un logement neuf la première année mais comprennent que le loyer neuf sera ajustée durant les cinq premières années.

Tout d'abord, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler que cette clause est importante dans un contexte de marché locatif où le prix du loyer est contrôlé et qu'en plus le maintien du prix du loyer est associé au logement et non au locataire.

Pour se prévaloir de cette clause, le propriétaire doit avoir complété la section F. Cette section doit dûment être remplie dans le bail, le prix du loyer n'est pas assujéti au recours en fixation de loyer pour un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent selon l'article 1955 C.c.Q. Le changement d'affectation est le fait de changer la destination de commercial à résidentiel, par exemple. Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail.

Lors de la construction d'un immeuble, le propriétaire établit en fonction des données disponibles un prix de loyer. Mais entre la construction et la réalité reliée à l'exploitation de l'immeuble, le montant du prix de loyer peut différer. Cette clause permet au propriétaire d'ajuster son montant et ainsi assumer toutes les dépenses reliées à l'immeuble.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) cette clause trouve toute son utilité et considère que si un propriétaire abuse de cette clause en augmentant exagérément le loyer, aucun locataire ne voudra rester et aucun nouveau locataire ne voudra signer un bail. C'est la loi du marché qui doit s'appliquer.

De plus, le propriétaire doit pouvoir fixer le loyer au prix du marché lorsqu'un locataire quitte le logement. Or, la clause G, dont la disposition vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire, n'est pas

appropriée selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui revendique que la clause F et la clause G soient abolies.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que les contrôles visant les propriétaires de logement doivent être assouplis pour favoriser le marché et stimuler la construction et la rénovation de logements.

Le contrat entre un locataire et un locateur peut être modifié par un Tribunal alors que les deux parties se sont entendues et ont signé un contrat. Cette situation est inacceptable, le droit des parties contractantes doit prévaloir.

Actuellement, le nouveau locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé le bail. La loi actuelle ne tient pas compte des impératifs du marché locatif qui doit pouvoir bénéficier d'une certaine souplesse afin de demeurer compétitif face aux autres sources d'investissement.

Recommandations :

- Comme ce projet de loi aurait un impact sur tous les baux existants pour les immeubles assujettis de moins de cinq ans ou même tous les projets immobiliers planifiés et/ou mis en chantier avec le délai actuel de cinq ans sans y indiquer de montant maximal, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le projet de loi ne puisse pas être rétroactif et ne serait donc appliqué aux immeubles neufs et remis à neuf qui ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier à l'heure actuelle et à la date d'entrée en vigueur du projet de loi.
- Par ajout d'articles, abolir la clause G du bail et ainsi permettre le libre-marché.

3. REPRISE DE LOGEMENT ET ÉVICTION

Comme expliqué dans les notes du projet de loi, „Il modifie certaines règles en ce qui concerne la reprise d'un logement ou l'éviction, dont l'ajout d'une présomption selon laquelle le locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement est réputé l'avoir refusé s'il ne répond pas dans le délai imparti. Il apporte des modifications au montant de l'indemnité que le locateur doit verser au locataire qu'il évince et il prévoit l'obligation pour le locateur, dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts résultant d'une reprise d'un logement ou d'une éviction, de prouver que celle-ci a été faite de bonne foi.

Actuellement, lorsqu'un locateur envoie, dans les délais prescrits, un avis de reprise, le locataire est réputé avoir refusé la reprise si le locataire ne répond pas à cet avis. Mais la situation est toute autre dans le cas d'éviction pour subdiviser, agrandir substantiellement ou changer l'affectation de ce logement.

Dans ce cas-là, si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement.

Le projet de loi n°31 en question modifierait le droit applicable pour harmoniser le refus par défaut de réponse de la part du locataire.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce changement ajoute de nouvelles obligations et obstacles dans la gestion de sa propriété privée.

À l'inverse de la logique d'une gestion simplifiée pour un propriétaire soucieux de son immeuble ou du bien-être de sa famille avec la reprise de logement, le propriétaire se retrouve aux prises de nouvelles obligations contre-intuitives qui auront à démontrer le bonne foi, ce qui renverse le fardeau de preuve. Le fait d'obliger une partie à démontrer sa bonne foi lance un message très négatif alors que nous souhaitons stimuler les investissements.

En effet, il ouvre la porte à des situations où des familles devront prouver qu'elles sont de bonne foi, se voir imposer une dynamique bien particulière et différente pour un justiciable soit celle de devoir démontrer sa bonne foi. De plus, cet ajout législatif catégorise et sous-entend que tous les propriétaires de logements ont de mauvaises intentions. On remarque que les propriétaires de logements sont devenus tous des investisseurs et non de bons propriétaires soucieux de leurs immeubles aux yeux de la population en général, une perception très négative envers eux.

En effet, la proposition faite, qui serait le nouvel article 1968 Code Civil du Québec, modifie le fardeau de preuve requis: le propriétaire se retrouve ainsi présumé coupable.

Également, les montants déterminés comme „indemnités” pour une reprise sont considérables pour un propriétaire qui souhaite reprendre un logement pour sa famille ou agrandir un 3 et demi en 5 et demi suite à l'arrivée d'un bébé :

Remplacement de « une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement » par « des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer ».

Cette disposition apporte une nouvelle limitation au droit de propriété, ce qui est l'inverse de ce que nous devons faire pour attirer les investissements en immobilier.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ces changements vont impacter tous les propriétaires de logements alors que le but premier est de protéger les locataires face à une minorité de propriétaires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend qu'il y ait des défis avec certains propriétaires qui ne respectent pas leurs immeubles et leurs locataires. Mais cela représente une minorité de propriétaires au Québec. Notre inquiétude est que les propriétaires soient pris pour cible à cause d'une minorité.

Les propriétaires de logements sont fiers de leurs immeubles. Il existe déjà plusieurs règlements et lois en vigueur sans devoir ajouter de nouvelles obligations. Aussi le Tribunal administratif du logement (TAL) et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont déjà comme mandat la surveillance des immeubles et le respect des lois en place.

Recommandation :

- Que les paragraphes du projet de loi consacrés aux avis de reprise et les évictions soient retirés afin de conserver le statut quo actuel et ne pas pénaliser tous les propriétaires de logements pour une minorité de réfractaires.

3. MODIFICATIONS QUI DEVRAIENT ÊTRE AJOUTÉES AU PROJET DE LOI

1) DÉPÔT DE GARANTIE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est tout à fait consciente que certains locataires plus vulnérables peuvent avoir de la difficulté à payer un dépôt d'un ou deux mois de loyer à la location d'un bail.

C'est pourquoi la mise en place d'un dépôt de garantie progressif, un montant mensuel ajouté le 1er de chaque mois jusqu'à concurrence d'un ou deux mois de loyer nous semble la solution à prioriser.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique le dépôt de garantie depuis de nombreuses années.

Mais l'APQ a aussi proposé au courant des années des solutions concrètes pour la mise en place de ce dépôt. Voici quelques solutions à explorer :

- Un surplus mensuel payé par le locataire chaque mois pour qu'en 12 versements, 1 mois de loyer soit constitué.
- Le dépôt de garantie est payé aux locataires par le Gouvernement, et ce dernier le verse au propriétaire par la suite.
- Le dépôt de garantie est soutenu par le Gouvernement pour les plus démunis. Le propriétaire, dont les locataires utilisent cette garantie, ne reçoit pas l'argent mais peut l'avoir en s'adressant en cas de besoin au ministère pour avoir le dépôt.
- Le dépôt de garantie est offert par des assurances privées. Le propriétaire, dont les locataires utilisent cette garantie, ne reçoit pas l'argent mais peut l'avoir en s'adressant en cas de besoin aux assurances privées pour avoir le dépôt.

Le défaut de conséquences pour les locataires a de nombreux effets pervers :

- Les locataires prennent de moins en moins de précautions pour laisser leur logement propre à la fin du bail
- Les propriétaires aux prises avec des saccages déboursent de leur poche des milliers de dollars pour remettre en état le logement. Lorsque les propriétaires obtiennent un jugement au Tribunal administratif du logement (TAL) contre leurs locataires, le recouvrement est difficile et coûteux.
- Ces milliers de dollars ne pourront servir à rénover l'immeuble et les logements qui en ont besoin, des choix doivent être faits!
- Cela décourage les propriétaires de logements qui vont souvent vendre leurs immeubles pour ne plus revivre cela et par répercussion découragent les potentiels acheteurs.

2) Réforme de la méthode de fixation de loyer

Une réforme de la méthode actuelle de fixation de loyer est requise pour corriger la désuétude des calculs actuellement en vigueur.

Cette réforme permettrait, selon nous, de réduire le nombre de dossier en fixation de loyer et

ainsi préserver les relations locateur-locataire en encourageant la discussion également.

Certains changements prioritaires doivent être revus comme permettre l'étalement des augmentations de loyer.

Actuellement, la méthode oblige les propriétaires à réclamer les dépenses de l'année précédente en totalité. Il est impossible de s'entendre avec son locataire pour l'étaler sur les trois prochaines années par exemple. Toute somme non-réclamée sera considérée comme perdue l'année suivante.

Comme on ne peut amortir sur plusieurs années les travaux, le propriétaire doit demander l'augmentation l'année des travaux et non un étalement.

Nous revendiquons depuis de nombreuses années un changement complet de la méthode de fixation de loyers et que les travaux soient amortis sur une période de 10 ans. Une solution simple pour les travaux majeurs, pour encourager la rénovation serait de permettre aux propriétaires et locataires de s'entendre sur l'augmentation de loyer des années futures, et de permettre l'étalement des travaux sur 3 ou 4 ans.

Également, si des indices de fixation ne peuvent être retirés de la méthode utilisée par le Tribunal administratif du logement (TAL), il serait pertinent de revoir ces indices afin qu'il reflète la réalité. Également, que plus jamais des taux négatifs ne puissent être pris en compte.

4. RECOMMANDATIONS

Considérant ce qui précède, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent projet de loi soit modifié de six manières :

- **L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie l'adoption de l'article 7 tel quel.**

Adopter les modifications liées au droit de premier refus tel que avec une entrée en vigueur immédiate.

- **L'Association des Propriétaires du Québec appuie l'adoption de l'article 1 avec une modification législative pour que seuls les futurs immeubles y soient soumis.**

Comme ce projet de loi aurait un impact sur tous les baux existants pour les immeubles assujettis de moins de cinq ans ou même tous les projets immobiliers planifiés et/ou mis en chantier avec le délai actuel de cinq ans sans y indiquer de montant maximal, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le projet de loi ne puisse pas être rétroactif et ne serait donc pas appliqué aux immeubles neufs et remis à neuf qui ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier à l'heure actuelle et à la date d'entrée en vigueur du projet de loi.

- **Par ajout d'articles, abolir la clause G du bail et ainsi permettre le libre-marché.**
- **Que les paragraphes du projet de loi consacrés aux avis de reprise et les évictions soient retirés afin de conserver le statut quo actuel et ne pas pénaliser tous les propriétaires de logements pour une minorité de réfractaires.**
- **Ajouter un article dans le projet de loi 31 qui légaliserait le dépôt de garantie lors la nouvelle location d'un logement**
- **Ajouter un article dans le projet de loi 31 qui actualiserait la méthode de fixation de loyer, mais surtout le taux relatif aux travaux majeurs pour un retour sur investissement de 10 à 12 ans. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est aussi ouverte à ce que le changement soit fait par modification réglementaire.**

CONCLUSION

Pour terminer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie Madame France-Élaine Duranceau dans sa volonté de moderniser un système désuet.

Nous souhaitons qu'une réforme majeure soit amorcée et soyez assurés que l'APQ serait heureuse de participer à toute consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.