

***RÉACTIONS ET RECOMMANDATIONS DE L'ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS DU GRAND
MONTRÉAL (APAGM) EN REGARD DU DÉPÔT PAR LE
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC DU PROJET DE LOI 131, LOI
MODIFIANT LA LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT ET
DIVERSES LOIS CONCERNANT LE DOMAINE MUNICIPAL***

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS
DU GRAND MONTRÉAL (APAGM)

NOVEMBRE 2010

Portrait corporatif de l'Association

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif dont le mandat est de représenter et défendre les intérêts des propriétaires et gestionnaires possédant un ou des immeubles locatifs sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

En regard de la Loi sur le lobbying, l'APAGM est inscrite en tant que lobby d'organisation. L'APAGM est dirigée par un conseil d'administration – tous bénévoles – dont le mandat est de deux ans. L'APAGM regroupe quelque 500 membres pour un parc locatif de plus de 100,000 logements.

Active auprès des autorités politiques, l'APAGM a participé au comité de consultation propriétaires-locataires sous la direction de Monsieur Vincent Auclair, député de Vimont et alors adjoint parlementaire à l'Habitation en 2008. Il s'agissait d'un comité qui s'est réuni à quatre reprises, regroupant des représentants de l'APAGM, de la Corpiq, du Frapru et du Rclalq, et dont l'objectif était d'obtenir un consensus sur des sujets choisis par les organisations et ce, dans l'optique d'améliorer les relations propriétaires-locataires. De façon commune, le Rclalq et le Frapru choisirent l'adoption d'un code provincial de salubrité des logements, la Corpiq, l'adoption d'une nouvelle mesure pour diminuer les délais pour les causes civiles à la Régie du logement tandis que l'APAGM proposa la réforme de la méthode de fixation des loyers. Après quatre rencontres, les organisations représentant les locataires s'opposèrent formellement à la demande de l'APAGM et décidèrent de se retirer du comité si la réforme de la méthode de fixation des loyers faisait partie des négociations. Dans une approche permettant au comité de continuer ses travaux, l'APAGM proposa l'étude d'une nouvelle problématique, à savoir la capacité de paiement des locataires et la possibilité de trouver de nouvelles sources de revenus pour

les plus démunis. Encore là, les associations de locataires refusèrent et ledit comité cessa donc ses travaux.

Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation active de l'APAGM par la présentation de deux mémoires aux travaux du Groupe Roche qui fit en 2003 un rapport sur la réforme de méthode de fixation des loyers, la soumission d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003 et, enfin, la présentation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Appartements Tour Stanley concernant les qualités requises pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement.

L'APAGM a été créée tout d'abord en considérant la position particulière de l'immobilier locatif imputable à une grande région comme Montréal. Les réalités économiques et sociologiques propres au Grand Montréal, ainsi que la volonté des professionnels de l'immobilier locatif de participer activement aux décisions politiques et ce, par l'entremise d'un nouveau discours issu de véritables praticiens, ont fait en sorte que l'APAGM a été créée en septembre 2000.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière (consultation sans frais en gestion immobilière, consultation en droit locatif sous la direction de Me Guy Audet, documents de gestion, enquêtes prélocations, formation spécialisée, etc.), un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

Nos réactions au projet de loi 131

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est heureuse de rencontrer les membres de la Commission de l'aménagement du territoire et ce, dans le cadre de consultations particulières sur le projet de loi 131, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal.

Notre présence est d'autant plus appréciée que nous avons suivi avec beaucoup d'intérêt l'audience de surveillance d'organisme de la Commission de l'aménagement du territoire concernant la Régie du logement qui s'est déroulée le 28 octobre dernier. À cet effet, l'APAGM rappelle qu'elle a présenté aux membres de la Commission un mémoire comprenant principalement sept recommandations (dont permettre le forclos par la Régie du logement) et inciter les propriétaires et gestionnaires du Grand Montréal à se prononcer sur les services de la Régie du logement par l'entremise du site internet de l'Assemblée nationale.

En conformité avec ses règles d'opération, l'APAGM a procédé à une consultation rapide auprès de quelques-uns de ses membres afin d'obtenir leurs commentaires et recommandations en regard du Projet de loi à l'étude de cette commission.

D'emblée, l'Association ne peut que se réjouir de la volonté du Ministre responsable de l'habitation, Monsieur Laurent Lessard, de procéder à des modifications législatives afin de mettre fin à des situations regrettables, situations portant principalement atteinte aux propriétaires d'immeubles locatifs dans les cas de forcloserie. L'Association apporte donc son soutien à l'adoption

de l'article 9 (pour l'article 63.2 de la Loi sur la Régie du logement) du Projet de loi.

Par ailleurs, l'APAGM trouve intéressant l'article 8 du Projet de loi permettant aux régisseurs de procéder à des ordonnances afin de sauvegarder les droits des parties. On espère que l'utilisation de cet article par les régisseurs ne favorisera pas des demandes exagérées de la part de certains locataires.

Dans le même contexte, l'Association apporte son appui à l'article 9 (pour l'article 63.1 de la Loi sur la Régie du logement) du Projet de loi, encore là afin d'accorder à la Régie du logement des pouvoirs favorisant l'efficacité de la justice et, également, un contrôle des coûts imputables à l'utilisation de leurs services.

L'Association trouve très ambivalente la volonté du Gouvernement du Québec d'améliorer les services de la Régie du logement (notamment pour éviter les abus de procédures) quand, d'autre part, elle s'abstient de proposer d'autres mesures qui permettraient un meilleur service à la Régie du logement et amélioreraient ce secteur économique que constitue l'immobilier locatif.

L'Association regrette que ce Projet de loi ne considère pas les autres problèmes rencontrés quotidiennement par les propriétaires d'immeubles locatifs. Ces problèmes ne sont pas seulement imputables à l'utilisation de la Régie du logement par les propriétaires et gestionnaires mais, également, par la Loi sur la Régie du logement, de certaines décisions des tribunaux pour les Affaires Guerrero et Tour Stanley et par certains articles du Code civil du Québec.

Malgré le fait que la direction de l'APAGM a, à de nombreuses reprises, rencontré les différentes autorités gouvernementales pour faire part de son expertise, il est important de mentionner les nombreux problèmes vécus

quotidiennement par les propriétaires et les gestionnaires. Ainsi, principalement, les propriétaires et gestionnaires du Grand Montréal nous font part de problèmes quant :

- aux délais de la Régie du logement dans les causes civiles;
- à l'impossibilité d'obtenir des augmentations raisonnables notamment si le propriétaire a procédé à des travaux majeurs;
- au coût véritable d'une augmentation de loyer lors d'une cause de fixation;
- à l'utilisation commerciale de la cession de bail;
- à la confusion provoquée par le communiqué de presse de la Régie du logement sur les augmentations de loyers;
- à tous les problèmes de représentation auprès de la Régie du logement par les gestionnaires professionnels à la suite des Affaires Guerrero et Tour Stanley.

L'APAGM demande aux députés membres de la Commission pour quelles raisons les députés ne veulent pas intervenir plus amplement dans les relations propriétaires-locataires, surtout si on regarde tout le travail de représentation qui s'est effectué depuis la création de l'APAGM en tant qu'organisme de lobbying il y a 10 ans.

C'est la principale préoccupation de l'APAGM en regard de l'adoption de ce Projet de loi et la raison de la présence de notre organisme en cette commission parlementaire.

Nos recommandations pour améliorer la Régie du logement et les relations propriétaires-locataires

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal désire soumettre aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire, ainsi qu'à l'ensemble des députés de l'Assemblée nationale, des mesures facilement applicables afin de bonifier les services de la Régie du logement, favoriser l'accès à ce tribunal spécialisé, améliorer les relations entre propriétaires et locataires et, finalement, favoriser le développement économique de l'immobilier locatif.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal propose :

- Pour diminuer les délais à la Régie du logement pour les causes civiles, de permettre l'engagement de greffiers spéciaux pour les causes de résiliation de bail pour non-paiement de loyer, d'introduire la possibilité pour ces greffiers d'émettre des décisions sur dossier (sans audition – après production d'un affidavit) et de permettre aux régisseurs libérés des causes de non-paiement de se consacrer aux causes dites civiles.
- De permettre l'engagement de greffiers spéciaux pour les causes de fixation de loyers et introduire la possibilité pour ces greffiers d'émettre des décisions sur analyse de dossiers. Il s'agit d'une meilleure utilisation des fonds publics – possibilité que les parties ne soient plus obligées de se présenter à la Régie du logement – réduction des délais d'attente.
- De permettre aux propriétaires et aux locataires d'inscrire une demande à la Régie du logement par internet incluant le paiement de ladite demande (offre de services en ligne). Il s'agit d'un gain opérationnel majeur pour les usagers - un processus administratif, notamment pour les documents en preuve et de la défense, devrait être prévu.
- De demander à la Régie du logement de ne plus émettre de communiqué de presse présentant des estimations hypothétiques d'augmentations de loyers.

Avantages : confirmer le devoir de réserve attribuable à un tribunal administratif – moins de conflit entre propriétaires et locataires et harmonisation des relations.

- De demander à la Régie du logement une harmonisation des décisions en regard des dommages imputables aux locataires, aux paiements des frais d'inscription et à l'application des décisions dans les cas de résiliation de bail et d'éviction.

Avantages : plus grande neutralité de la Régie du logement dans ces décisions – standardisation des normes en la matière.

- D'adopter des mesures législatives afin de contrer les effets des jugements de la Cour du Québec dans les Affaires Tour Stanley et Guerrero et ce, en regard des qualités requises pour inscrire une cause à la Régie du logement ainsi que des qualités obligatoires pour représenter à la Régie du logement.

Notamment :

Amender l'article 128.1 de la Loi sur le Barreau afin de permettre à des personnes physiques ou morales dûment mandatées par un propriétaire d'immeubles de compléter et signer des requêtes auprès de la Régie du logement.

Amender l'article 72 de la Loi sur la Régie du logement afin de permettre à des personnes physiques ou morales dûment mandatées de représenter un propriétaire d'immeubles auprès de la Régie du logement.

Amender l'article 74 de la Loi sur la Régie du logement afin d'éliminer la clause par laquelle une des deux parties doit fournir la cause de son absence.

Amender l'article 74 de la Loi sur la Régie du logement afin d'éliminer l'obligation qu'un mandat soit gratuit.

- D'abolir les articles 1896 et 1950 du Code civil du Québec (obligation d'inscrire le loyer le plus bas payé durant les 12 derniers mois et possibilité pour le nouveau locataire de demander un réajustement de loyer à la baisse) et reconnaissance de la liberté contractuelle des parties lors de la signature d'un nouveau bail.

- De modifier la méthode de fixation des loyers pour certains postes de dépenses par les propositions suivantes (par poste de dépenses)

Énergie : prendre la variation entre les coûts de chauffage exigibles durant l'année précédant la période de référence et ceux qui sont exigibles durant ladite période. Il s'agit de la même méthode que celle qui est appliquée pour les coûts de taxes et d'assurances.

Frais de services : prendre un ajustement selon l'indice des prix à la consommation.

Gestion : remplacer l'indice du prix du loyer par l'indice des prix à la consommation, ce qui refléterait plus justement l'état véritable du marché et n'exercerait pas de discrimination entre le propriétaire possédant un parc locatif important et le propriétaire d'un petit immeuble.

Revenu net : prendre la variation de l'indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements et qui s'appuierait sur le coût de remplacement des logements.

Réparations et améliorations majeures relatives à tout l'immeuble & réparations et améliorations majeures spécifiques au logement : prendre un indice équivalant au facteur de paiement mensuel combiné des hypothèques (tel que décrit dans les cédules de paiements mensuels hypothécaires) pour un prêt hypothécaire d'un terme de cinq ans (une moyenne serait établie à partir des taux hypothécaires des plus grandes institutions financières au Canada) et amorti sur 15 ans, majoré d'une prime de 1 % pour les risques économiques relatifs à ce type d'investissement majeur.

- Modifications de l'article 1870 du Code civil du Québec pour permettre un droit de résiliation du bail par le propriétaire lors d'une demande de cession de bail (sans pénalité pour le locataire) et augmentation du délai de réponse par le propriétaire à un mois.
- Autorisation pour le propriétaire d'exiger à la signature du bail une preuve d'assurance-occupant et responsabilité obtenue par le locataire.