

Association des Propriétaires du Québec (APQ)

8350 boulevard Saint-Laurent
Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél. : (514) 382-9670
www.apq.org

Québec, mercredi le 1er décembre 2010 à 11h

Commission de l'aménagement du territoire

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n°131, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président

Me Robet Soucy, Avocat

Estelle Fabre, Directrice adjointe

Marcel Boileau, propriétaire de logements locatifs

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 13 000 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 offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais d'avocats 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 plus de 25 ans.

L'APQ est fière de participer à la présente commission, avec ses commentaires favorables à ce nouveau projet de loi qui permettra de mettre un terme à des abus graves de la procédure, notamment pour les cas relatifs à la rétractation.

La rétractation

Pourquoi l'Association des Propriétaires du Québec appuie le projet de loi 131 ?

Ce projet de loi donne à la Régie du logement le pouvoir de limiter les demandes de rétraction abusives. En 2009-2010, on dénombre 1934 demandes de rétractations déposées par les locataires et 456 par des propriétaires. L'impuissance de notre système judiciaire à agir efficacement actuellement mine sa crédibilité en créant des opportunités dont savent profiter les justiciables ayant souvent des intentions peu louables.

Au vu de la Régie du logement d'accorder la forclusion, le propriétaire n'a pas d'autres choix que de s'adresser à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure pour obtenir la forclusion. C'est-à-dire d'empêcher le locataire de faire des demandes à répétitions.

Mais déposer une demande à la Cour du Québec ou en Cour Supérieure implique la rédaction d'une requête, d'un avis de présentation et une déclaration solennelle du propriétaire ce qui occasionne des frais supplémentaires puisque cette requête devra être rédigée par un avocat. De plus, le propriétaire devra probablement avoir recours aux services d'un avocat pour le représenter lors de son audience à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure, ce qui représente une dépense supplémentaire.

Donc une décision rendue par des tribunaux supérieurs entraîne un lourd fardeau financier pour de nombreux propriétaires. En plus, des dommages engendrés par le non-paiement du loyer, il doit ajouter des coûts supplémentaires et des délais avant l'audition.

Le projet de loi n° 131 qui a été déposé à l'Assemblée nationale le 11 novembre 2010 modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.

Ce projet de loi permet aux régisseurs de rendre des ordonnances visant à limiter les abus de procédure.

L'article 9.8 de la Loi sur la Régie du logement est modifié par l'addition, après le premier alinéa du suivant :

«Il ont (régisseurs), en outre, tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties.»

Les régisseurs auront le pouvoir de rendre une ordonnance de sauvegarde en forçant un locataire à payer son loyer en attendant un jugement final et à intervenir dans une demande introduite par un locataire. Ils pourront aussi permettre au locateur d'avoir un accès au logement du locataire, au cours d'une instance pour faire des réparations, sans attendre la décision finale. Les régisseurs pourront rendre toutes les ordonnances qu'ils jugeront appropriées selon les circonstances.

Les règles de la proportionnalité

L'article 63 de la loi prévue est modifié en ajoutant le paragraphe suivant:

«63.1 Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eut égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.»

À titre d'exemple, un régisseur à qui on demande de convoquer 30 témoins pour une demande de diminution de loyer de 20\$ par mois, pourra refuser la requête du locataire. De même, un locataire qui souhaiterait deux (2) semaines d'audition dans la même demande de diminution de loyer pourrait se la voir refuser. Aussi, un régisseur pourrait mettre fin à un interrogatoire trop long, dilatoire, etc.

Pouvoir de déclarer la forclusion

L'article 63.2 est ajouté par le projet de loi:

«63.2 La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif, dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.»

Actuellement, un locataire poursuivi en non-paiement du loyer et en expulsion de son logement peut intentionnellement faire défaut de se présenter à l'audience en non-paiement. Dans ce cas, la Régie rend une décision en éviction et condamne le locataire à payer de loyer dû. Lorsque le locateur veut exécuter la décision et mettre le locataire dehors, ce dernier introduit un recours en rétractation qui suspend l'exécution de la décision. La Régie convoque à nouveau les parties sur la demande de rétractation. Le jour de l'audience, le locataire ne se présente pas, la rétractation est donc rejetée. Le locateur essaie à nouveau d'exécuter la décision. Le locataire produit encore une fois une demande de rétractation. Il est évident que le locataire agit de mauvaise foi et retarde frauduleusement l'exécution du jugement. À l'avenir, la Régie pourra déclarer le locataire forclos de présenter une demande de rétractation et de mettre fin au manège du locataire.

La juridiction exclusive sur la fixation de loyer

Selon la jurisprudence actuelle, lorsque le locateur demande la fixation du loyer et une demande de modification du bail, à savoir un changement des conditions de chauffage, cette décision de la Régie est appellable à la Cour de Québec. À l'avenir, cette demande portant sur la fixation du loyer et portant aussi sur une modification d'une clause du bail ne sera plus appellable à la Cour du Québec. Cette demande pourra être révisée par deux régisseurs et restera de la compétence de la Régie du logement.

Dispositions transitoires

Le projet de loi prévoit que les décisions déjà rendues par la Régie du logement ne peuvent être invalidées avant la date de la sanction du projet de loi :

« 16. Ne peuvent être invalidées les décisions de la Régie du logement qui ont été rendues avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) et qui déclarent une partie forclos de déposer un autre recours devant elle. »

Cette disposition pourrait inciter certains régisseurs à déclarer forclos une partie dès aujourd'hui puisque leurs décisions rendues avant la sanction de la loi ne peuvent être invalidées.

Transfert de dossier

Les causes pendantes selon l'article 17 du projet de loi, devant la Cour du Québec portant sur une demande de fixation de loyer et d'une modification d'une clause, seront transférées à la Régie du logement.

En résumé

Le projet de loi réaffirme les pouvoirs de la Régie du logement et renforce la compétence de celle-ci. Elle pourra réprimer les abus des locataires en matière de rétractations dilatoires. De plus, elle acquiert le droit de rendre des ordonnances intérimaires qui faciliteront l'exercice de sa compétence. Avec des pouvoirs accrus, la Régie du logement risque d'avoir une meilleure efficacité.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que le projet de loi sera sanctionné le plus rapidement possible afin de mettre un terme au problème de la rétractation.

De plus, ce projet de loi répond aux demandes émises par la Protectrice du citoyen en octobre 2010 qui dénonçait cette problématique et demandait une résolution rapide pour contrer les abus.

Il est certain que de nombreux correctifs doivent être étudiés relativement au droit locatif et à son application par la Régie du logement, le délai avant une audience et le nombre limité de ressources sont du nombre. Une réforme de notre droit locatif est requise, notamment relativement à la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire. Mais par ce projet de loi, le gouvernement pose un geste concret et essentiel afin de régler une problématique qui ne saurait attendre un examen plus approfondi des autres dispositions qui doivent être revues. Ce projet de loi nous semble être la meilleure décision afin de régler cette situation dans l'immédiat, sans remettre en question l'importance de réviser les autres problématiques soulevées.

L'APQ souhaite que le gouvernement revoie son fonctionnement principalement pour les causes de non-paiement de loyer et dans la méthode de fixation de loyer.

Le non-paiement du loyer :

Alors qu'il s'agit d'un tribunal d'accès qui devrait pouvoir entendre les causes plus rapidement, plusieurs dossiers prendront plus d'une année avant d'être entendus, ce qui suscite l'insatisfaction tant pour les propriétaires que les locataires.

La Régie du logement manque de ressources, notamment de régisseurs qui seraient en mesure de réduire le délai. C'est au gouvernement d'octroyer les ressources financières requises afin que ce tribunal puisse réduire les délais d'audience.

Tel qu'exposé par Me Luc Harvey, président de la Régie du logement, lors de son audition le 28 octobre 2010 devant cette commission, la Régie vit une situation financière difficile avec une majoration de 1,5 % de son budget par année de 1994-1995 à 2009-2010 et un taux de remplacement de 4 sur 10 pour les départs à la retraite.

Dans les causes où le propriétaire demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire en raison de troubles de comportement, les autres locataires sont aussi brimés. Ces locataires qui subissent les troubles et inconvénients sont naturellement nos meilleurs témoins. Mais voilà que devant l'attente qui perdure, ils se découragent souvent, quittent le logement dès qu'ils le peuvent ayant pour conséquence de nous laisser avec le locataire indésirable et des logements vides!

Cette situation doit changer, tant pour les locataires que pour les propriétaires : l'ajout de régisseurs et la simplification de la procédure du non-paiement de loyer par une procédure de jugement par défaut émis par des greffiers spéciaux restent à l'heure actuelle une solution à étudier. Cette méthode a fait ses preuves et comporte des avantages tant pour l'administration de la justice que pour les justiciables eux-mêmes.

La fixation d'un prix de loyer :

Notre système de fixation des loyers prévoit 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.

Actuellement, on donne 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.

Nous proposons que le taux puisse viser un amortissement plus raisonnable de dix 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.

Conclusion

En l'état actuel des choses, l'APQ appuie ce projet de loi et espère qu'une réforme complète de la loi de la Régie du logement soit entreprise prochainement. La dernière réforme de la Régie du logement a fêté ses 30 ans et il est bien évident que les problèmes réglés par cette réforme dans les années 80 ne sont plus d'actualité et que le marché locatif québécois change énormément.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible et encourage le gouvernement à s'attarder sur une nouvelle réforme de l'habitation. L'APQ sera heureuse de participer à toute table de consultation, toute commission parlementaire afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

En terminant, l'APQ tient à vous réitérer à quel point la rétractation peut nuire au bon déroulement des procédures judiciaires. Voici les faits vécus par Monsieur Marcel Boileau, propriétaire de 38 unités locatives.

Monsieur Marcel Boileau a soumis une augmentation annuelle de 5,00\$ à sa locataire passant son loyer de 303,00\$ à 308,00\$. Cette dernière a refusé. Le 11 avril 2007, Monsieur Boileau a donc fait une demande de fixation de loyer (31 070411 131 F) à la Régie du logement. Le 14 août 2007, première audience, la demande est accueillie et le jugement est en faveur du propriétaire pour une augmentation de 6\$.

- Deuxième audience : rétractation (31 070411 131 T 070821)

Le 21 août suivant, la locataire demande la rétractation du jugement rendu. Son mandataire n'a fourni aucun motif valable pour permettre la rétractation du jugement. La demande est donc rejetée le 6 septembre 2007.

- Troisième audience : révision du loyer (31 070411 131 V 071002)

Une décision est rendue par défaut le 12 juin 2009 contre la locataire puisqu'elle est absente à l'audience.

- Quatrième audience : rétractation (31 070411 131 T 090626)

Le 26 juin 2009, la locataire dépose une demande de rétractation sur la décision rendue le 12 juin 2009. Elle soutient qu'elle n'a pas reçu l'avis d'audition suivant le retard de son courrier. Or, au dossier, l'avis a bel et bien été envoyé à sa locataire à l'adresse de son logement. Comme c'est son seul argument pour demander la rétractation, les régisseurs (2) rejettent sa demande.

- Cinquième audience : rétractation (31 070411 131 T 090910)

La locataire demande la rétractation du jugement à nouveau. La cause est rejetée le 9 novembre 2010.

Monsieur Boileau fait face à plusieurs demandes de rétractation depuis le mois d'avril 2007 pour 6\$ d'augmentation. Après discussion avec le propriétaire, la locataire et son mandataire ont finalement arrêté leurs recours à répétition.

La rétractation est trop souvent utilisée dans un dossier de non-paiement de loyer. Vous pouvez donc comprendre les conséquences catastrophiques que cette situation génère pour un propriétaire et pour le système en place.