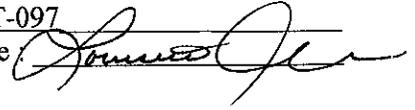


Commission de l'aménagement du territoire

Déposé le : 2011-06-01

N° CAT-097

Secrétaire



Mémoire sur le projet de loi n° 13  
modifiant diverses dispositions  
concernant le domaine municipal

Présenté à la Commission de l'aménagement  
du territoire



Corporation des propriétaires  
immobiliers du Québec

Mai 2011



Corporation des propriétaires  
immobiliers du Québec

## **Montréal et Ouest du Québec**

---

750, boulevard Marcel-Laurin, bureau 131  
Montréal (Québec) H4M 2M4  
Téléphone : 514 748-1921  
Sans frais : 1 800 548-1921  
Télécopieur : 514 748-2473

## **Québec, Centre et Est du Québec**

---

1750, avenue de Vitré, bureau 500  
Québec (Québec) G1J 1Z6  
Téléphone : 418 529-4985  
Sans frais : 1 800 529-4985  
Télécopieur : 418 529-0806

[corpiq@corpiq.com](mailto:corpiq@corpiq.com)  
[www.corpiq.com](http://www.corpiq.com)

## Présentation de la CORPIQ

Fondée en 1980, forte de plus de 12 000 membres et d'un réseau de 50 000 propriétaires, la CORPIQ est la plus importante association regroupant tant les petits que les grands propriétaires et gestionnaires d'immeubles à logements au Québec. La CORPIQ est une association à but non lucratif qui offre une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois et Québécoises dans une perspective de développement durable.

Ses bureaux sont situés à Montréal et à Québec. Son conseil d'administration se compose de propriétaires élus lors de l'assemblée générale annuelle. La CORPIQ agit à titre de porte-parole auprès des autorités gouvernementales et des médias; elle publie des études et des sondages, en plus de participer à tous les débats touchant l'habitation au Québec.

La CORPIQ offre de nombreux avantages à ses membres :

### Économies sur des produits et services

- Rénovation, mazout, assurance, peinture, logiciels de gestion, voyages, etc.

### Information

- Vérification de prélocation
- Services-conseils en gestion immobilière
- Services-conseils en rénovation
- Services-conseils en efficacité énergétique
- Assistance juridique
- Conférences régionales dans une quinzaine de villes du Québec
- Publications : journal *Proprio* (cinq fois l'an, tirage de 25 000 à 50 000), *Répertoire des services aux membres*, infolettre mensuelle *ProprioÉclair*
- Site Internet [www.corpiq.com](http://www.corpiq.com)

### Formation

- Investissement immobilier et gestion immobilière, en partenariat avec le Collège de l'immobilier du Québec (Chambre immobilière du Grand Montréal)
- Efficacité énergétique, en collaboration avec Legault-Dubois

## Les propriétaires et les immeubles à logements

Le Québec compte 277 000 propriétaires de logements locatifs<sup>1</sup> qui possèdent et gèrent un patrimoine bâti de 350 000 immeubles. Près de 1,3 million de locataires y vivent. Les logements se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région de Québec et 31 % dans les autres régions.

Le patrimoine bâti de logements locatifs vieillit et les trois quarts ont plus de 30 ans. La majorité des immeubles ont été construits dans les années 50, 60 et 70. Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, qui constitue un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovations sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009, le tiers des logements auraient besoin de rénovations majeures (32 %) et un autre 25 %, de rénovations mineures.<sup>2</sup>

La grande majorité des propriétaires (80 %) ne possèdent qu'un duplex ou un triplex. Quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. La plupart des propriétaires sont de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.

### Montréal

Sur le territoire de la ville de Montréal, 110 256 (86 %) des 128 532 immeubles résidentiels locatifs sont de petits « plex » comportant de 2 à 5 logements. Les autres immeubles résidentiels locatifs, donc ceux qui abritent 6 logements ou plus, totalisent 18 276.<sup>3</sup> Selon le recensement 2006, 487 600 logements (66 %) étaient en location dans la ville de Montréal sur un total de 743 240.

<sup>1</sup> Francine Dansereau et Marc Choko, INRS-Urbanisation, Culture et Société (juin 2002), *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*

<sup>2</sup> Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

<sup>3</sup> MAMROT (mai 2010), *Inventaire provincial des immeubles selon leur utilisation*

## Introduction

En novembre 2006, la CORPIQ a participé aux consultations de la Ville de Montréal dans le cadre de la refonte de son *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. La CORPIQ avait alors abordé plusieurs préoccupations et formulé des recommandations, ainsi que quatre principes :

1<sup>er</sup> principe : pour un règlement avec des dents, mais contre un règlement abusif

2<sup>e</sup> principe : la sécurité des occupants doit primer avant toute chose

3<sup>e</sup> principe : la sécurité, la salubrité et l'entretien : une responsabilité partagée

4<sup>e</sup> principe : miser sur l'essentiel pour le libellé et l'application du règlement

Malheureusement, comme il est expliqué plus loin, ces principes ne sont pas respectés comme ils auraient dû l'être par la Ville de Montréal. Par conséquent, la CORPIQ est très inquiète de la portée des nouveaux pouvoirs que le projet de loi 13 s'apprête à conférer à la métropole pour l'application de son règlement.

La Ville de Montréal préconise la ligne dure, sans égard au contexte économique et social qui explique en majeure partie la détérioration des immeubles. Or, cette approche n'est véritablement appropriée que pour une petite minorité d'immeubles et de propriétaires, laissant du même coup le problème entier pour tous les autres qui, de surcroît, risquent de voir leur réputation entachée injustement.

Voici les six préoccupations les plus importantes que la CORPIQ souhaite exposer aux membres de la Commission chargée d'étudier le projet de loi 13.

## 1. Un système de justice parallèle

En 1980, le Québec s'est doté d'un tribunal, la Régie du logement, pour traiter des litiges entre propriétaires et locataires. Lorsqu'un propriétaire et un locataire n'arrivent pas à s'entendre, ce tribunal entend la preuve et les témoignages qui lui sont soumis et rend une décision. Cette décision peut, entre autres, conduire au versement de dommages pécuniaires et/ou à une ordonnance.

Or, de toute évidence, la Ville de Montréal souhaite accroître les pouvoirs de son système de justice parallèle en se substituant, dans bien des cas, au rôle de la Régie du logement. Il est possible de comprendre l'intérêt et le rôle de la Ville pour agir dans certains dossiers où, par exemple, l'évacuation d'un immeuble ou des travaux d'urgence sont nécessaires. En effet, la Régie du logement ne peut intervenir au-delà du jugement qu'elle rend à cet effet. Cependant, l'expérience démontre que les interventions de la Ville touchent beaucoup d'autres situations normalement du ressort de la Régie du logement.

Une des explications aux nouveaux pouvoirs recherchés par la Ville de Montréal est l'énorme pression exercée par des regroupements de locataires qui souhaitent voir leurs plaintes être traitées par les autorités municipales plutôt que par la Régie du logement. Cette voie judiciaire parallèle comporte pour eux certains avantages :

- Nul besoin d'introduire une demande à la Régie du logement;
- Délai d'intervention jusqu'à présent beaucoup plus rapide (la Régie du logement est aux prises avec des délais inacceptables qui rendent difficile l'administration de la justice, problème qui perdure depuis une décennie);
- Le locataire n'a pas à constituer de preuve, c'est l'inspecteur municipal qui s'en charge;
- Aucuns frais à payer (à la Régie du logement, des frais sont applicables lors de l'introduction d'une demande, sauf pour les locataires à faible revenu);

- Aucun risque pour le locataire, y compris si le problème constaté s'avère provenir de sa faute, puisque la Ville de Montréal vise systématiquement le propriétaire de l'immeuble.

Lorsque, en revanche, un propriétaire dépose une plainte à la Ville de Montréal contre un locataire, il se fait habituellement répondre qu'elle ne peut intervenir et qu'il doit plutôt s'adresser à la Régie du logement.

Par ailleurs, n'oublions pas non plus qu'à la Ville de Montréal et à la Régie du logement s'ajoute la Régie du bâtiment du Québec, laquelle détient elle aussi un pouvoir d'appliquer la loi (dans ce cas pour les immeubles de plus grande taille).

## 2. Des méthodes douteuses

Un des principaux dangers qui découlent des pouvoirs accrus de la Ville de Montréal est son absence d'impartialité. Les constats d'infraction sont systématiquement décernés aux propriétaires de l'immeuble. Lorsque la CORPIQ a rencontré les autorités municipales, celles-ci ont confirmé que les constats d'infraction ne visent que les propriétaires, alors que les locataires négligents ou délinquants font tout au plus l'objet d'efforts de sensibilisation.

Cette stratégie d'intervention partielle est particulièrement troublante. Il est en effet très fréquent que l'état des logements découle de mauvais comportements de la part des locataires :

- Moisissures parce que la salle de bain ou la cuisine ne sont pas nettoyées ni désinfectées, ou encore parce que le locataire, qui ne possède pas de sècheuse, fait sécher ses vêtements à l'intérieur;
- Vermine et insectes parce que les ordures ou des résidus de nourriture sont laissés à l'intérieur ou à l'extérieur du logement;
- Encombrement complet du logement à la suite de l'accumulation incessante d'objets;
- Avertisseurs de fumée brisés ou sans pile;
- Moustiquaires endommagées;
- Etc.

La désinstitutionnalisation, le syndrome de Diogène, le vieillissement de la population, les problèmes de pauvreté, les problèmes de violence, sont toutes des réalités qui ne peuvent être ignorées pour expliquer le mauvais état de nombreux logements, mais qui pourtant ne sont aucunement prises en considération par l'inspecteur municipal : son constat d'infraction est systématiquement remis au propriétaire.

Il est inquiétant de constater que, au nom de la sécurité et de la salubrité, les inspecteurs municipaux interviennent de façon pointilleuse sur des éléments qui n'ont rien à voir. Voici quelques exemples d'avis de non-conformité abusifs qui ont été reçus par des propriétaires membres de la CORPIQ. Pour chaque défaut, le délai pour se conformer est de 30 jours. L'amende minimale pour chaque infraction est de 500 \$ pour une personne physique et de 1000 \$ pour une personne morale.

Nettoyer le revêtement du plancher qui est malpropre (Art. 25, 31, 32)

Repeindre l'escalier dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)

Repeindre le revêtement des murs dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)

Gratter et repeindre le(s) linteau(x) qui est (sont) rouillé(s) (Art. 25.1, 26)

Réparer le mur de fondation qui est lézardé (Art. 25.1, 27)

Réparer le revêtement du mur de fondation qui est endommagé (Art. 25.1, 26)

Réparer les joints du mur de maçonnerie qui sont évidés afin d'éviter toute infiltration d'eau (Art. 25.1, 27)

Réparer le revêtement du plafond qui est lézardé (Art. 25.1)

Nettoyer le revêtement du plafond qui est malpropre (Art. 25)

Remplacer la pile de l'avertisseur de fumée qui est manquante ou défectueuse (Art. 25.1)

Sabler et vernir le revêtement de plancher dont le vernis est usé (Art. 25.1)

Réparer ou remplacer la moustiquaire à la contre-fenêtre qui est endommagée (Art. 25.1)

Consolider le robinet d'évier qui est branlant (Art. 25.1, 34, 39, 40, 41)

Réparer le revêtement du mur du bain qui est non-étanche (Art. 25.1, 31)

Réparer ou remplacer la baignoire dont l'émail est usé (Art. 25.1, 35)

Réparer ou remplacer la quincaillerie (charnières, enclenchement) de la porte de la penderie qui empêche son bon fonctionnement (Art. 25.1)

Ajuster les portes d'armoires et/ou le(s) tiroir(s) (Art. 25.1)

Réparer ou remplacer le comptoir qui est endommagé (Art. 25.1)

Réparer le mécanisme du réservoir de la toilette qui est défectueux (Art. 25.1, 34)

Installer la (les) poignée(s) d'armoire(s) et/ou du (des) tiroir(s) qui est (sont) manquant(es) (Art. 25.1)

De toute évidence, le pouvoir discrétionnaire de la Ville de Montréal et de ses inspecteurs est utilisé de façon abusive contre les propriétaires, sans égard à qui revient la faute, ni à la réalité du vieillissement normal d'un logement.

Soulignons d'ailleurs que la jurisprudence de la Régie du logement a maintes fois reconnu que les travaux d'entretien mineurs étaient sous la responsabilité du locataire. Les propriétaires pourraient décider de contester devant les tribunaux les constats d'infraction reçus par la Ville, mais ce travail de gestion additionnel requiert du temps et des ressources qu'ils n'ont pas ou qu'ils souhaiteraient consacrer ailleurs.

Notons également que, dans certains cas, les locataires refusent même que le propriétaire effectue des travaux dans leur logement. Cela peut s'expliquer par le fait que le locataire n'accepte pas de quitter temporairement son logement, ou parce qu'il craint, à tort ou à raison, que cela n'entraîne l'année suivante un ajustement de loyer à la hausse. Le propriétaire est alors tenu par la Ville de prouver que le locataire refuse que des travaux d'entretien soient effectués dans son logement. Les avis de non-conformité deviennent alors caducs...

En ce qui concerne les délais accordés au propriétaire pour qu'il se conforme, ils sont de 30 jours. Il s'agit là d'une approche de communication qui est tout à fait inacceptable en 2011. Là encore, la Ville et ses inspecteurs disposent d'un énorme pouvoir discrétionnaire, ce qui laisse place à d'énormes pressions. Ce qui inquiète la CORPIQ, c'est que la Ville de Montréal ne prend pas suffisamment en considération la capacité financière et la disponibilité des propriétaires (qui parfois viennent tout juste d'acquérir l'immeuble) pour effectuer une multitude de travaux dans une courte période de temps; ni même l'incapacité de réaliser les travaux en raison de la présence du locataire. Malgré ces réalités, les propriétaires risquent une amende.

### 3. L'affichage sur Internet

Le fait de lier une infraction à l'immeuble plutôt qu'à son propriétaire ne serait pas en soi inacceptable aux yeux de la CORPIQ si le constat d'infraction était parfaitement justifié et que le propriétaire, de mauvaise foi, refusait de se conformer. Cependant, la divulgation sur Internet des immeubles (et le nom de leur propriétaire) que la Ville juge non conformes, selon des critères très subjectifs, est inacceptable.

La Ville de Montréal cherche à se doter d'un système de justice reposant sur l'effet dissuasif de la diffusion publique d'une liste noire des immeubles où des problèmes auraient été identifiés par ses inspecteurs, déplore la CORPIQ. Inévitablement, des propriétaires de bonne foi, dont l'immeuble ne comporte que des problèmes mineurs découlant du comportement d'un locataire, ou encore qui ne pourront pas faire les travaux dans les délais imposés, pourraient voir leur nom côtoyer dans cette liste celui d'un propriétaire récidiviste notoire pour ses multiples infractions. Le pouvoir des inspecteurs – et même celui d'un locataire de porter plainte – deviendrait encore plus lourd de conséquences et le dommage causé à la réputation du citoyen de bonne foi serait considérable.

La Ville nie vouloir utiliser cette voie coercitive lorsqu'il ne s'agira pas de cas lourds, mais déjà la réalité sur le terrain ne correspond pas aux principes et au discours entourant l'application de son règlement, tel qu'il existe présentement.

La CORPIQ s'attend d'ailleurs à ce que le spectre de l'affichage sur Internet soit évoqué à l'endroit des propriétaires qui tenteront d'expliquer une situation sur laquelle ils n'auraient aucun contrôle.

Les immeubles à logements ne sont pas des commerces ou des restaurants fréquentés par le public. La divulgation sur Internet ne vise pas réellement à protéger le public, mais plutôt à procurer à la Ville de Montréal un moyen de pression additionnel à l'encontre du propriétaire, de même qu'à essayer de justifier le travail de l'inspecteur.

#### 4. Un outil de négociation

Un des effets de l'accroissement des pouvoirs de la Ville de Montréal en matière d'inspection et de sanction est l'interférence dans les relations locataires/propriétaires. En effet, le fait que la Ville n'intervienne que contre le propriétaire (elle ne fait que de la sensibilisation à l'égard du locataire), et le fait aussi que son pouvoir dissuasif s'accroît avec l'adoption du projet de loi 13, procurent un outil de négociation – voire de pression – considérable au service des intérêts de tout locataire.

Il est fréquent que des locataires incapables de payer leur loyer tentent de gagner du temps en introduisant des demandes abusives concernant l'état de leur logement. De telles demandes à répétition peuvent, par un simple appel téléphonique, être adressées à la Ville de Montréal qui est obligée de les traiter à chaque fois, qu'elles s'avèrent fondées ou non, y compris celles des locataires réputés de mauvaise foi.

Par ailleurs, les prétentions d'un locataire peuvent éventuellement être validées ou invalidées par un tribunal comme la Régie du logement, mais lorsque la plainte est prise en charge par un inspecteur municipal, qui n'a pas cette impartialité, les risques de dérapage sont nettement plus grands.

On pourrait répondre qu'un propriétaire qui n'a rien à se reprocher et dont l'immeuble est en bon état n'a pas à craindre pour sa réputation l'éventuelle visite d'un inspecteur. Or, les avis de non-conformité abusifs (voir page 9) et le fait de devoir se rendre disponible au moment du passage de l'inspecteur constituent déjà en soi un préjudice, sans compter le travail de gestion que ce genre de bataille implique.

## 5. Une tendance inquiétante

Au cours des dernières années, la CORPQ a pu constater l'approche systématique de la Ville de Montréal pour responsabiliser uniquement les propriétaires, sans égard à leur faute, ni à certaines réalités comme le vieillissement des immeubles et les conditions d'investissement inadéquates eu égard à la politique de contrôle des loyers.

### **2006 : Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements**

En 2006, la Ville de Montréal a entrepris de rendre beaucoup plus incisif son règlement en matière d'inspection des logements. Le principe de responsabilité partagée entre le propriétaire et l'occupant est toutefois demeuré absent, malgré les demandes de la CORPIQ.

### **2007 : Règlement sur le civisme, le respect et la propreté**

La Ville de Montréal rend responsables les propriétaires de maintenir propres les abords de leur immeuble, même lorsque des ordures sont régulièrement déposées à leur insu par des locataires ou par des voisins.

### **2010 : Règlement sur l'inspection des façades de bâtiments**

Les travaux de la Régie du bâtiment pour élaborer un projet de règlement sur les façades d'immeubles sont directement liés aux demandes de la Ville de Montréal qui souhaitait obtenir plus de pouvoirs. Le projet de règlement, qui n'a pas encore été présenté à l'Assemblée nationale, prévoit des inspections périodiques obligatoires aux frais des propriétaires (sans toutefois leur accorder les moyens pour financer ces inspections). Les immeubles de cinq étages et plus seraient visés, mais la Ville de Montréal a déjà annoncé qu'elle entendait aller encore plus loin que le règlement provincial...

## **2011 Registre des punaises de lit**

La Ville de Montréal a annoncé qu'elle mettait en place un registre des immeubles aux prises avec un problème de punaises de lit. Le plus troublant est qu'elle compte se tourner systématiquement et uniquement vers les propriétaires de logements pour éradiquer ce problème, à leur frais. Une telle approche coercitive est abusive, considérant qu'il s'agit d'un problème général de santé publique et que la propagation est souvent due aux comportements de locataires, à leur négligence ou à leur refus de prendre les mesures appropriées pour le régler.

Qui plus est, ce sont des institutions publiques qui sont les principales courroies de transmission des punaises de lit (autobus, métro, réseau de bibliothèques, CLSC, écoles, etc.).

## 6. Des conditions d'investissement déficitaires

La CORPIQ ne s'explique pas que le gouvernement du Québec compte accorder de nouveaux pouvoirs coercitifs à la Ville de Montréal pour assurer l'entretien et la rénovation des immeubles, alors que se fait encore attendre sa réforme promise des critères de fixation de loyer, laquelle accorderait enfin aux propriétaires les moyens financiers d'effectuer des travaux majeurs sur ces propriétés. Alors que le parc de logements vieillit et que les coûts augmentent, tant pour la main-d'œuvre que pour les matériaux, les montants accordés en fixation de loyer pour 2011 sont les plus faibles depuis le gel des loyers décrété durant la Deuxième Guerre mondiale et ne couvrent pas les dépenses encourues. Seules les taxes foncières peuvent être transférées intégralement au locataire sous forme de hausse de loyer.

### **Dépenses d'entretien**

En 2011, pour la troisième fois en quatre ans, le gouvernement du Québec n'accorde, lors d'une fixation de loyer, aucune valeur aux dépenses engagées par un propriétaire pour entretenir son immeuble et ses logements. Ainsi, un propriétaire consciencieux ayant dépensé 5000 \$ à ce chapitre a droit aux mêmes augmentations de loyer qu'un autre propriétaire n'ayant rien dépensé du tout!

### **Travaux majeurs**

Le taux de rendement pour les dépenses en travaux majeurs accordé sous forme d'augmentation de loyer a été réduit de 77 % depuis 25 ans, alors que, inversement, les immeubles vieillissants ont de plus en plus besoin de travaux majeurs. Lors d'une fixation de loyer, un propriétaire ne peut obtenir que 2,50 \$ de loyer mensuel de plus par tranche de 1000 \$ de travaux. En 1985, c'était 10,83 \$... En d'autres termes, il en coûte désormais plus cher de financer des travaux de rénovation que le retour sur investissement que peut espérer obtenir le propriétaire.

## Conclusion

Bien qu'aucune ville n'ait été aussi loin que Montréal en matière de responsabilisation unilatérale des propriétaires, la CORPIQ s'inquiète que les pouvoirs prévus au projet de loi 13 soient éventuellement conférés aussi à d'autres villes. Montréal n'a pas démontré sa capacité à appliquer avec circonspection son règlement.

Avant d'accorder de nouveaux pouvoirs à la Ville de Montréal, il faut revoir ses façons de faire en matière d'habitation. Derrière quelques cas hautement médiatisés d'immeubles à logements laissés à l'abandon par un propriétaire insouciant, de nombreux autres propriétaires sont injustement accusés de fautes dont ils ne sont pas responsables ou pour lesquelles les sanctions sont démesurées. La lumière doit d'abord être faite sur les carences actuelles de l'administration partielle de la réglementation de la Ville de Montréal concernant l'inspection des immeubles sur son territoire.

\*\*\*