



## **Association des Propriétaires du Québec (APQ)**

**8350 boulevard Saint-Laurent  
Montréal (Québec) H2P 2M3  
Tél.: (514) 382-9670  
Sans frais : 1-888-382-9670  
Courriel : [info@apq.org](mailto:info@apq.org)  
[www.apq.org](http://www.apq.org)**

**Québec, mardi le 4 octobre 2011 à 19h30**

Commission de l'aménagement du territoire

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n°22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président

Me Jean-Olivier Reed, Avocat

Me Bill Kostopoulos, Avocat

Me Kevin Lebeau, Avocat

## Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec

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, par son partenariat avec le 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.

Les membres de l'APQ bénéficient de nombreux avantages :

- **Conseils juridiques** fournis par des avocats spécialisés dans les relations locataire-propriétaire et la copropriété.
- **Représentation** devant la Régie du logement.
- **Logiciel exclusif** aux membres qui permet d'obtenir à la fois les fiches de crédit des bureaux de crédit chez soi, ainsi que de suivre l'évolution et le résultat de son enquête complète.
- **Enquêtes de prélocation complètes** (crédit, emploi, propriétaire, dossiers civils et criminels, dossiers à la Régie du logement, authentification du propriétaire, et plus encore) traitées sept jours sur sept.
- **Multiple conseils** dans plusieurs domaines qui touchent l'immobilier résidentiel et la copropriété.
- Trousse du propriétaire et du copropriétaire (modèles de lettre touchant les différentes situations que peuvent rencontrer les propriétaires en relation avec leurs locataires et le secteur de la copropriété).
- Journal « Le Propriétaire », publication mensuelle, qui permet d'offrir de l'information pertinente sur l'habitation pour les propriétaires et copropriétaires, en plus de faire profiter, de façon régulière, des rabais avec des partenaires, au niveau des produits et services.
- Site Internet mis à jour quotidiennement avec section réservée aux membres.
- Réunions d'informations sur le monde de l'immobilier et de la copropriété pour les membres avec des conférenciers de marque invités.
- Pouvoir d'achat sur une gamme complète de produits et services.

Forte de ses nombreuses rencontres avec les différents gouvernements ainsi qu'avec la Régie du logement, l'APQ est toujours au cœur du domaine locatif et soutient la cause des propriétaires et gestionnaires partout au Québec depuis plus de 25 ans.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est heureuse de participer aux consultations données pour le projet de loi 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement.

L'APQ partage la volonté de Madame Marguerite Blais, Ministre responsable des Aînés, de clarifier un article de loi pour protéger les personnes âgées au Québec.

Par ce mémoire l'APQ tient à émettre ses commentaires sur les changements soumis dans le projet de loi 22.

## **Le Projet de loi 22 : Les commentaires de l'APQ**

Elle vise à empêcher un propriétaire de bénéficier d'une double facturation de loyer pour le même mois et le même logement de la part du locataire qui doit assumer les 3 mois de loyer prévu pour le préavis, et d'autre part le loyer d'un nouveau locataire après que le 1er ait libéré le logement.

Après analyse, nous constatons que ces modifications visent à codifier une situation qui était déjà très claire dans la jurisprudence depuis de nombreuses années. Néanmoins, le fait de codifier cette situation permettra à un plus grand nombre de propriétaires de la connaître.

De prime abord, l'APQ est entièrement favorable à la modification proposée qui favorise une meilleure compréhension de la situation tant pour les propriétaires que pour les locataires.

### **Nouvelle terminologie**

« Étant libéré par le locataire »

Cet ajout aux articles facilitera le processus de relocation puisqu'elle autorisera en fait le propriétaire à relouer le logement (et signer un nouveau bail) avant la fin du délai de 3 mois sans autre formalité. Il sera possible d'utiliser ce processus uniquement lorsque certaines conditions seront satisfaites : l'avis de résiliation de bail envoyé par le locataire devra être conforme à la loi, accompagné de l'attestation et le logement devra être vide. On comprend donc que les conditions seront cumulatives.

### **Du positif**

En effet, le propriétaire n'aura plus nécessairement d'entente de résiliation du bail à signer avant la relocation pour se protéger. Auparavant, pendant le délai de 3 mois, le bail n'était pas résilié et les héritiers avaient le droit d'utiliser le logement comme bon leur semblaient et le laisser vide s'ils le désiraient. D'où était la nécessité pour le propriétaire de signer une entente de résiliation du bail avec son locataire. Dans la majorité des cas maintenant elle sera moins utile.

### **Contrepartie absente pour les propriétaires**

1) Puisque l'avis de résiliation de bail n'est pas obligatoire, certains héritiers devenus locataires peuvent profiter indûment de cette situation.

Pour être conséquent avec la présente modification, il aurait fallu permettre au propriétaire de mettre fin au bail utilisé par la succession dans les mêmes délais qu'eux (un préavis de 3 mois). Actuellement, dans le cas d'une sous-location, le délai est de 12 mois (1944 alinéa 2 Code civil du Québec) et n'est que peu utile au propriétaire puisque cela permet à des héritiers en possession d'un bail exceptionnellement bas de s'enrichir

indûment au détriment du propriétaire.

Nous considérons qu'il y a beaucoup trop d'abus de ce genre et que dans l'esprit de la présente modification, il faudrait permettre la même chose au propriétaire.

2) Dans le cadre d'un avis de résiliation de bail pour violence ou agression, il aurait fallu par exemple préciser clairement l'effet de cet avis sur le conjoint violent qui est aussi signataire du bail afin de le sensibiliser à ses responsabilités. En effet, plusieurs conjoints violents tentent d'échapper à leurs responsabilités après l'envoi d'un avis de 1974.1 par leur conjointe.

3) Le propriétaire par le truchement de l'article 1974.1 du Code civil du Québec et du fonctionnaire ou de l'officier public devrait bénéficier de la même possibilité de résilier le bail dans un délai de 3 mois lors de violence d'un locataire fait auprès d'un propriétaire, surtout dans les cas du propriétaire occupant. L'intervention de l'officier public permettrait d'éviter les cas d'abus que l'on pourrait voir poindre à l'horizon par l'implantation d'une telle mesure.

### **Recommandation**

1974 : En raison du nombre grandissant des personnes du bel âge dans la société québécoise, il en résulte un accroissement de résidences de toutes sortes.

Vu les différences notables dans les services offerts et les différents degrés d'autonomie possibles qui existent dans ces résidences, l'APQ suggère que les locataires aient des délais différents pour résilier leur bail en fonction de leur capacité à utiliser leur logement actuel. Ainsi plus leur degré d'autonomie serait élevé, plus le délai serait important. Nous comprenons certes qu'une personne en perte d'autonomie doit pour des raisons de sécurité quitter son logement, mais cette mesure aurait pour but de minimiser le préjudice causé au propriétaire et d'éviter les tentations que pourraient avoir des personnes parfaitement autonomes de résilier leur bail à une période peu propice à la relocation pour signer un nouveau bail dans une résidence autonome.

Implantation d'un système qui permet au propriétaire de déterminer si l'attestation et la résidence cadrent avec la définition prévue au Code civil du Québec.

Actuellement, les propriétaires qui reçoivent un avis d'admission du locataire dans une résidence n'ont aucun moyen de déterminer si les critères sont remplis ou si l'endroit où va le locataire cadre avec la définition du Code Civil du Québec. Nous suggérons dès lors d'implanter un organisme ou une personne ressource pouvant permettre au propriétaire de déterminer la validité de l'attestation.

### **Maintenir le statut quo sur les dispositions actuelles**

En raison des faibles taux d'augmentation de loyer annuellement fixés par la Régie du logement (0,5% pour un loyer non chauffé en 2011), la majorité des propriétaires

d'immeubles locatifs québécois n'ont pas la capacité financière ou un niveau de rentabilité suffisante pour faire face à une incertitude d'annulation de bail plus courte que celle prévue actuellement. Le taux d'inoccupation dans certaines régions, telles que Sherbrooke, fait en sorte que bien que le propriétaire soit de bonne volonté, le délai de relocation peut dépasser 3 mois à certaines périodes de l'année. Il serait donc précaire pour plusieurs propriétaires de réduire ces délais actuellement.