

**PROJET DE LOI 22 - LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL CONCERNANT  
CERTAINS CAS DE RÉSILIATION DE BAIL**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LE CADRE D'AUDIENCES  
PARTICULIÈRES**

**QUÉBEC, LE 4 OCTOBRE 2011**

Association des propriétaires  
d'appartements du Grand Montréal



Apartment Owners  
Association of Greater Montréal

## **Portrait corporatif de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal**

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif (constitué en vertu de la Partie 3 de la Loi sur les compagnies) dont le mandat est de représenter et défendre les intérêts des propriétaires et gestionnaires possédant un ou des immeubles sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

En vertu de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme, l'APAGM est inscrite en tant que lobby d'organisation. Elle représente maintenant quelque 500 membres pour un parc locatif de près 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, toujours dans l'optique d'améliorer les relations propriétaires-locataires.

Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation de l'APAGM aux travaux du Groupe Roche sur la méthode de fixation des loyers en 2005, la présentation d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003, la réalisation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Tour Stanley concernant les qualités requises pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement ainsi que des recommandations pour améliorer l'efficacité de la Régie du logement par l'entremise d'un mémoire pour les

membres de la Commission de l'aménagement du territoire chargée d'examiner les activités de cet organisme à l'automne 2010. Notons enfin que l'APAGM apporta rapidement son soutien à l'adoption de l'article 1974.1 du Code civil du Québec pour permettre la résiliation du bail pour les victimes de violences conjugales déjà au printemps 2002.

L'APAGM a été créée 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 praticiens, ont fait en sorte que l'APAGM a été créée en septembre 2001.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière, un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

## **Préambule**

*Le Projet de loi 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement* ayant pour objectif de codifier une pratique reconnue par la jurisprudence à l'effet de ne pas permettre l'enrichissement sans cause par le dédoublement du paiement des loyers dans les cas spécifiques des articles 1939, 1974 et 1974.1, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal ne s'objecte pas à son adoption.

## **De la réalité vécue par les propriétaires d'immeubles locatifs du Grand Montréal**

Le principal problème rencontré par les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles à logements du Grand Montréal provient essentiellement de l'article 1974 du Code civil du Québec et de son utilisation par certains locataires de plus de 50 ans pour mettre fin à leur bail en cours d'application et ce, pour leur permettre d'accéder à une résidence pour personnes âgées quand ces mêmes locataires n'éprouvent aucun problème personnel de santé tant mentale que physique.

En effet, la confusion est imputable à l'interprétation qu'on accorde actuellement aux mots « foyer d'hébergement » et à son invocation pour mettre fin à un bail en cours d'application. Cela pour permettre à des locataires de se reloger dans une résidence pour personnes âgées autonomes mais offrant également de nombreux services tant médicaux qu'alimentaires. La problématique est donc essentiellement liée à l'interprétation large ou restrictive des mots « foyers d'hébergement ».

Pour l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, l'intention du législateur est essentiellement liée à une règle d'exception de permettre à certains locataires de résilier leur bail uniquement parce qu'ils éprouvent des problèmes de santé tant physique que mentale et que leur réalité implique une prise en charge de leur état. Il s'agit d'une mesure sociale comportant un impact économique pour le propriétaire d'immeubles locatifs.

C'est donc uniquement par leur état de santé que les locataires peuvent utiliser l'article 1974 pour résilier leur bail.

Concrètement, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles à logements sont souvent les premiers informés ou conscientisés de l'état de santé précaire de leurs locataires. Il est important de se rappeler que les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles ont la responsabilité d'offrir à l'ensemble de leurs locataires des logements en bon état d'habitabilité et un environnement paisible en regard de l'immeuble que les locataires occupent. Dans les faits, les propriétaires sont donc rapidement sensibilisés aux problèmes de santé physique ou mentale qu'éprouvent certains de leurs locataires. Souvent, ils sont ainsi tenus d'intervenir en regard de leurs responsabilités.

Par ailleurs, rappelons que la Régie du logement s'est prononcée à plusieurs reprises sur l'interprétation des mots « foyers d'hébergement ». Une jurisprudence majoritaire a justement empêché ces locataires de procéder de cette façon en soulignant que l'article 1974 est une règle d'exception pour des locataires dont les conditions de santé impliquent une prise en charge. Ce qu'on retrouve de façon manifeste dans un Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD).

L'article 1974 sans les mots « ou dans un foyer d'hébergement » et qui mentionne quant à l'état de santé du locataire les mots « ne peut plus occuper

son logement en raison d'un handicap » ainsi que « centre d'hébergement et de soins de longue durée » répond à la volonté du législateur de permettre à un locataire dont la santé requiert des soins spécialisés d'invoquer une règle d'exception pour mettre fin à son bail – toujours pour accéder à un logement lui fournissant des services indispensables.

Pour l'APAGM, le retrait des mots « ou dans un foyer d'hébergement » éviterait donc toute confusion quant à la mesure d'exception que constitue l'article 1974.

Par ailleurs, l'APAGM considère qu'il serait de l'avantage de toutes les parties que les nouvelles règles imputables au Projet de loi 22 soient inscrites dans les mentions du bail obligatoire du Gouvernement du Québec.

**Recommandation 1 :**

**L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal recommande que le Projet de loi 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement soit modifié afin de retirer de l'article 1974 du Code civil du Québec les mots « ou dans un foyer d'hébergement ».**

**Recommandation 2 :**

**L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal recommande que le Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, modifie le « *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* » afin d'y ajouter les nouvelles règles inscrites dans les articles 1939, 1974 et 1974.1 du Code civil du Québec et ce, pour tous les baux utilisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.**

## **Autres commentaires**

Concernant la proposition formulée par de nombreux participants(es) à cette commission parlementaire à l'effet de modifier le Projet de loi 22 pour obliger les propriétaires et les gestionnaires à informer le locataire qui a déjà quitté qu'ils ont procédé à la relocation dudit logement dans la période de trois mois, l'APAGM ne peut souscrire à cette proposition.

L'APAGM rappelle que la résiliation du bail par l'entremise des articles 1939, 1974 et 1974.1 tout en étant une mesure d'exception à caractère social impose aux propriétaires et gestionnaires de nombreux inconvénients essentiellement liés à l'obligation de procéder dans les délais les plus courts à la relocation du logement, cette relocation se produisant souvent en une période de l'année où le nombre de candidats-locataires est restreint et ce, imputable au fait que la grande majorité des baux au Québec se terminent le 30 juin.

Ainsi, un propriétaire recevant un avis de résiliation en cours d'application d'un bail se doit d'assumer des coûts réels et en temps pour la publicité, l'enquête prélocation, les frais de visite et de commission de location, les frais de chauffage, d'électricité, les frais des travaux de rafraîchissement de l'appartement (peintures, nettoyage, couvre-planchers, etc.), les frais administratifs pour la fermeture puis l'ouverture d'un nouveau dossier, le temps consacré à la rédaction d'un nouveau bail, la surveillance d'un logement qui est libre, etc., etc., etc. Bref, de nombreux frais entièrement assumés seuls par le propriétaire.

L'impact est encore plus important pour le propriétaire s'il possède un petit immeuble locatif comme un duplex.

L'Association considère que l'obligation pour un propriétaire d'informer son locataire qui a quitté qu'il a procédé à la location de l'appartement dans la période de trois mois est un fardeau supplémentaire.

Par ailleurs, une telle mesure fait abstraction de la présomption d'honnêteté du propriétaire à l'effet qu'il encaissera systématiquement deux loyers pour le même mois si l'occasion se présente.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal désire finalement rappeler aux membres de la Commission que de nombreux propriétaires auront également à supporter des pertes de revenus imputables aux articles 1939, 1974 et 1974.1 du fait qu'ils ne pourront procéder à la location rapide du logement qui se libère. Cette réalité fait en sorte qu'il apparaît nécessaire de rappeler que ces trois articles du Code civil sont et doivent demeurer des règles d'exception.

## Annexe 1

### **NOS REVENDICATIONS** **Relations propriétaires-locataires**

*Tel que mentionné dans ses lettres patentes, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal a pour mandat de représenter et de défendre les intérêts de ses membres, propriétaires d'immeubles locatifs dans la grande région de Montréal. Ci-dessous, notez les principales revendications de notre association. Pour la mise à jour du développement de ces dossiers, consultez notre revue **Montréal Appartement** ou communiquez directement à nos bureaux afin d'obtenir la nomenclature de nos interventions publiques.*

---

- Abolition des 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 bail.
- Adoption de mesures permettant une plus grande efficacité de la Régie du logement, notamment en regard des délais pour rendre une décision pour non-paiement de loyers ainsi que dans la constance des décisions. Permettre la présence de greffiers spéciaux pour les causes de non-paiement de loyers.
- Adoption de 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.
- Modifications majeures en regard de la méthode de fixation des loyers. Pour référence : mémoire présenté par l'APAGM au Groupe-Conseil Roche – juillet 2003.
- 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-habitation obtenue par le locataire.
  
  - Autorisation pour le propriétaire d'exiger à la signature du bail un dépôt de garantie applicable au non-paiement du loyer, au non-respect de la prise de possession du logement, à la remise en état du logement et au paiement de factures d'électricité (sur permission de la Régie du logement) – modification de l'article 1904 du Code civil du Québec.
-