

Association des propriétaires du Québec (APQ)

Mémoire

(projet de loi 57)

*Préparé
par
l'Association des propriétaires du Québec (APQ)*

*Présenté en commission parlementaire
(commission des affaires sociales)*

Octobre 2004

I- Présentation de l'Association des propriétaires du Québec (APQ)

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 dans le but de défendre les droits des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans tous les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeuble, en regroupant aujourd'hui plus de 7 000 membres qui possèdent plus de 300 000 logements.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication avec les instances gouvernementales et municipales.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais d'avocats spécialisés dans le droit locatif et qui sont au service des propriétaires. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec qu'est l'Association des propriétaires du Québec, fournit à ses membres une panoplie de services et 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 20 ans.

Enfin, l'APQ a toujours participé activement au dossier qui concerne le non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu, et offre sa collaboration habituelle aux différentes instances, pour apporter des solutions au problème, et pour harmoniser les relations locateur-locataire.

2- Le phénomène du non-paiement des loyers

La discussion sur le non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu au Québec ne vient pas de débiter. Le problème persiste depuis de nombreuses années et d'un gouvernement à l'autre, aucun n'a osé prendre de décisions finales pour régulariser la situation, ou du moins apporter certaines solutions. Lorsque vient le temps de prendre des décisions, les ministres ont toujours fait volte-face lorsque le dossier devenait trop "politique".

L'Association des propriétaires du Québec est très près de ses membres. Le phénomène du non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu est toujours une réalité qui a pris de l'ampleur depuis plusieurs années, et à partir de discussions avec nos propriétaires et gestionnaires d'immeubles à revenu, c'est toujours une situation inacceptable.

Présentement, et malheureusement, ce sont les propriétaires de logements locatifs qui subissent le plus d'injustice face principalement au non-paiement, surtout au niveau des prestataires de la sécurité du revenu, alors qu'on sait très bien que le propriétaire n'a absolument aucun recours pour récupérer son argent. Evidemment, il peut s'adresser à la Régie du logement pour obtenir une décision au niveau du non-paiement et même obtenir l'éviction des lieux loués, mais pour ce qui est de récupérer cet argent, rien à faire, alors qu'on sait que les revenus de l'aide gouvernementale sont insaisissables au Québec. Pourtant, d'autres citoyens, pas tellement plus favorisés que ceux qui retirent des revenus directement de l'Etat, et qui travaillent au salaire minimum dans une entreprise, devront faire face à une saisie de salaire s'ils ne respectent pas leurs engagements financiers envers le propriétaire.

L'Association des propriétaires du Québec est bien consciente qu'il faut absolument aider les plus démunis de notre société. La majorité des personnes qui retirent de l'aide de la sécurité du revenu sont bien conscientes que cet argent a pour but principal de subvenir aux besoins essentiels tels que la nourriture, le logement. Malheureusement, les gens qui profitent du système, s'en tirent toujours très bien lorsqu'ils ne paient pas leur loyer au propriétaire, ternissant ainsi la réputation de la majorité des prestataires qui s'acquittent de leurs obligations.

L'Association des propriétaires du Québec croit que les propriétaires ont beaucoup plus d'obligations que de droits au Québec. Le propriétaire n'a aucun pouvoir de saisie contre les mauvais payeurs que sont certains prestataires et il est le seul à subir une semblable situation, contrairement aux autres fournisseurs. Les propriétaires et gestionnaires sont à même de constater le manège de certains mauvais payeurs qui butinent d'un propriétaire à l'autre, de loyer en loyer, pour éviter de faire face à leurs obligations, alors qu'ils sont conscients qu'ils bénéficient d'une immunité sans pareille dans notre société, alors qu'on devrait être équitable pour tous les citoyens et citoyennes.

Le problème du non-paiement par certains prestataires de la sécurité du revenu, même s'il s'agit d'une minorité, fait perdre des millions de dollars aux propriétaires à chaque année, mais, tant et aussi longtemps que le gouvernement du Québec craindra les groupes sociaux, le message d'impunité continuera de persister chez les fraudeurs qui causent une injustice de plus en plus grande envers les propriétaires.

En cas de non-paiement d'un prestataire de la sécurité du revenu, Bell Canada réussira à régler le problème en privant le client de son service. C'est aussi le cas pour Hydro-Québec, et également, il n'y a surtout pas de problème de non-paiement lorsqu'on parle des autres fournisseurs, tels les épiciers, entreprises de services, ou tous autres commerces de consommation.

Pour le propriétaire de logements: rien à faire, aucun pouvoir. L'APQ cherche à comprendre cette logique alors que le même propriétaire est lui aussi un payeur de taxes. Si le propriétaire ne paie pas ses taxes, il sera saisi, s'il ne rembourse pas sa banque, il sera saisi.

Il est aussi faux de prétendre que le propriétaire de logements locatifs du Québec est automatiquement un bien-nanti. C'est souvent un travailleur, un professionnel, qui a économisé durant plusieurs années pour investir dans l'immobilier tout en espérant se créer une sécurité financière pour lui et sa famille. Le Québec est peuplé de petits propriétaires qui font ce qu'il faut pour bien entretenir leurs immeubles, et favoriser de bonnes relations avec leurs locataires.

L'Association des propriétaires du Québec croit que le Ministère de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille, est bien informé de toutes les démarches, études, projets de loi qui ont été analysés, préparés, et qui ornent actuellement les tablettes. Aucun gouvernement n'a encore osé s'attaquer au problème du non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu, et il est dommage de constater que le dossier demeure toujours trop "politique". Il est aussi évident que les propriétaires de logements locatifs ne sont pas tellement nombreux au Québec en comparasion avec le nombre de prestataires de la sécurité du revenu qui ont droit de vote, mais pourtant, ces mêmes propriétaires sont de bons payeurs de taxes.

Il faut rappeler que les propriétaires veulent tout simplement un peu plus de justice et d'équité. Présentement, tout le monde est perdant: le gouvernement, les propriétaires, les prestataires qui sont nombreux à respecter leurs obligations et qui subissent des préjudices d'une minorité de délinquants qui profitent allègrement du système.

L'association des propriétaires du Québec croit que nous tous, propriétaires, gouvernements, locataires prestataires de la sécurité du revenu, groupes sociaux qui représentent les locataires tels que le FRAPRU, le RCLALQ, devraient être solidaires et s'entendre sur une formule qui permettrait de cerner et punir les fraudeurs du système, dont les effets sont de plus plus néfastes pour tous.

3- Recommandations de l'APQ

L'Association des propriétaires du Québec est d'accord avec l'article 53 du projet de loi 57 présenté par Monsieur le Ministre Claude Béchar, projet de loi qui porte le titre de projet de loi sur l'aide aux personnes et aux familles.

Notre intervention est centrée sur cet article de la loi, lequel avait été suggéré par le passé, après de longues études de comités spéciaux, discussions, commissions parlementaires, auxquels a assisté et participé activement l'Association des propriétaires du Québec.

L'article 53 qui précise que:

"Lorsque le prestataire est locataire d'un logement et qu'il fait défaut de payer le loyer convenu, le ministre doit, sur réception d'une ordonnance de la Régie du logement et conformément à la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), verser une partie de la prestation au locateur, selon les conditions et le montant relié au logement prévus par règlement. Un tel versement est réputé fait au prestataire, sauf lorsqu'il n'aurait pas dû être versé au locateur"

est une mesure acceptable, même si ça ne représente pas le loyer total pour le propriétaire. L'article de loi a au moins le bénéfice de briser enfin l'immunité dont jouit une catégorie de citoyens, lorsque ceux-ci ne respectent pas leurs obligations envers leur propriétaire.

Nous croyons aussi que le gouvernement devrait favoriser et encourager les locataires prestataires, à permettre au propriétaire le paiement direct du loyer à partir d'un compte de banque. Nous devons cesser de perpétuer cette injustice envers les propriétaires et souhaitons que votre gouvernement, par le biais de Monsieur le ministre Claude Béchar, prenne enfin la situation en main, sans détournements, pour apporter une première solution au problème qui perdure anormalement depuis de nombreuses années au Québec, celle du non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu.

En évitant d'agir, nous croyons que le gouvernement incite à la délinquance. Nous croyons qu'il est important de prévoir une mesure punitive, si nous voulons rétablir une situation qui est injuste envers les propriétaires et la majorité des prestataires de la sécurité du revenu, en démasquant d'abord les fraudeurs, et en les punissant.

4- Conclusion

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) croit que l'article 53 du projet de loi 57 est une première solution acceptable pour les propriétaires, en cas de non-paiement de loyer par certains prestataires de la sécurité du revenu. Cette mesure aurait un effet punitif pour les fraudeurs, tout en redorant l'image des autres prestataires qui en majorité s'acquittent de leurs obligations envers leur propriétaire.

Pour toutes questions ou informations:

Association des propriétaires du Québec

8350 boul. Saint-Laurent

Montréal, Québec H2P 2M3

Téléphone: 514-382-9670

Cellulaire: 514-869-6746

Télécopieur: 514-382-9676

Contact: Berthold Lévesque

Service des communications

Pour:

Martin A. Messier, Président directeur général