

**Analyse et commentaires  
en regard du Projet de loi n° 57**

**Loi sur l'aide aux personnes et aux familles**

**Mémoire présenté à la  
Commission des affaires sociales**

Québec, septembre 2004



**Corporation des Propriétaires  
Immobiliers du Québec inc.**

## *Table des matières*

Préambule.....2

Profil corporatif ..... 3

### Partie I

Profil du parc locatif et des propriétaires.....5

Synthèse de la problématique du non-paiement de loyer.....6

### Partie II

Pour une solution juste et équitable..... 9

Les conditions d'application.....11

### Annexe

Résolution du Comité exécutif .....12

## *Préambule*

Notre démarche s'inscrit dans un souci de mieux-être des propriétaires-investisseurs et des clientèles qu'ils desservent dont celles qui reçoivent une aide financière de dernier recours.

Le phénomène de non-paiement de loyer<sup>1</sup> par certains bénéficiaires d'aide sociale est d'autant plus difficile à accepter que la société fournit à ces bénéficiaires des prestations dont l'usage est détourné des fins auxquelles elles sont destinées.

Consciente que se loger, au même titre que se nourrir et se vêtir, constitue une nécessité, la CORPIQ désire faire part de ses analyse et commentaires en regard de la disposition prévue à l'article 53 du Projet de loi n° 57.

---

<sup>1</sup> Ampleur du phénomène de non-paiement de loyers par les prestataires de la sécurité du revenu. Sondage auprès des propriétaires et locataires, Soucy D. Gagné et Associés, Montréal, novembre 1993.

## *Profil corporatif*

Constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies, la **CORPIQ** est un organisme actif auprès des propriétaires d'immeubles à logements depuis 1980, et se veut le porte-parole des propriétaires. La **CORPIQ** a aussi pour mandat d'étudier, promouvoir, protéger et développer sous différents aspects les intérêts économiques et sociaux de ses membres.

La gestion de la Corporation est assumée par un Conseil d'administration composé de seize (16) membres élus en assemblée générale annuelle.

La **CORPIQ** regroupe actuellement plus de 8 000 propriétaires (membres) lesquels possèdent et/ou gèrent plus de 170 000 logements privés au Québec.

Le siège social est situé à Québec avec bureau principal à Montréal. De plus, la **CORPIQ** est présente dans les grandes régions du Québec : Outaouais, Montérégie, Estrie, Centre du Québec, Bois-Francs, Mauricie, Saguenay et Bas-St-Laurent.

Forte de son mandat de représentation, la **CORPIQ** participe et a participé à des débats aussi divers que la Réforme du Code civil du Québec, la Levée du moratoire sur la conversion des appartements en condominiums, le projet de

loi 68 sur les Renseignements personnels et la vie privée, la loi 186 (Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité) touchant au non-paiement des loyers par certains bénéficiaires d'aide sociale au Québec, le projet de loi #26 et plus récemment la Commission parlementaire sur le logement social et abordable.

Seul véritable organisme à représenter les propriétaires d'immeubles à logements, la **CORPIQ** a été reconnue comme l'intervenant officiel des propriétaires comme le démontrent sa participation à la Table de concertation sur l'Habitation en 1990, sa nomination à titre de membre du Comité consultatif à la Régie du Bâtiment du Québec depuis 1990, sa nomination au Comité de coordination et de suivi du 1<sup>er</sup> juillet et sa participation au Comité provincial sur le Code de la Construction. De plus, la **CORPIQ** est aussi le seul organisme québécois membre de la Fédération Canadienne des Associations de Propriétaires d'Immeubles à Logements.

Les membres de la **CORPIQ** bénéficient aussi de différents services conseils et produits conçus pour favoriser une saine gestion de leurs investissements.

## *Profil du parc locatif et des propriétaires*

Le parc locatif québécois compte plus de 1,200,000 logements privés soit 44 pour cent des unités d'habitation ( 2,600,000).

Sa principale caractéristique est de se composer d'un très grand nombre de petits immeubles de moins de 20 logements soit 93 pour cent des immeubles locatifs qui regroupent 65 pour cent des ménages locataires. Ainsi, la taille moyenne des immeubles locatifs privés s'établit à 8.5 logements au Québec comparativement à 24 logements dans les autres provinces.

Une autre caractéristique est le caractère très concurrentiel du marché locatif résidentiel du Québec. Cela est d'autant plus vrai que le marché québécois de l'immeuble locatif est l'un des plus compétitifs en Amérique du Nord. Le marché québécois se caractérise en effet par un très grand nombre de petits propriétaires immobiliers; à l'inverse, le marché ontarien est dominé par un petit nombre de grands propriétaires. À Montréal, entre autres, les deux tiers des logements locatifs se retrouvent dans une multitude de petits immeubles de moins de 20 unités qui sont surtout la propriété de petits épargnants. La principale motivation de placement du propriétaire immobilier québécois est de faire un investissement à long terme qui lui serve éventuellement de fonds de pension.

## *La synthèse de la problématique*

Face à la réalité du problème de non-paiement de loyer par certains bénéficiaires d'aide sociale au Québec, de nombreux intervenants se sont prononcés sur l'ampleur du phénomène et de ses conséquences.

En 1993, le Gouvernement du Québec mandatait une firme indépendante afin de déterminer l'ampleur du phénomène. Selon cette étude, la clientèle bénéficiaire d'aide sociale engendrait alors des pertes de revenus annuels de près de 87 millions de dollars (pour l'année 1992-1993). Selon cette étude également, près de 5 pour cent des bénéficiaires d'aide sociale ne respectaient pas leur obligation de payer leur loyer.

La **CORPIQ** considère ces données conservatrices et afin d'éviter un débat stérile, souscrit aux conclusions de cette étude. L'important est de se rappeler que le phénomène du non-paiement de loyer par certains bénéficiaires d'aide sociale porte préjudice tant aux propriétaires qu'à l'ensemble des bénéficiaires dont la réputation se trouve entachée, d'où la difficulté pour certains d'entre eux de se reloger. En 1995, un Comité intersectoriel reconnaissait qu'il s'agissait d'un problème pour lequel le gouvernement se devait d'intervenir et d'appliquer une solution.

### *Qu'arrive-t-il lorsqu'un locataire ne paie pas son loyer ?*

Deux recours sont accordés au propriétaire dans le cas de non-paiement du loyer par son locataire, qu'il soit ou non bénéficiaire de l'aide sociale :

- i) il peut présenter une demande en réclamation des arrérages de loyers que le locataire habite encore ou non le logement (déguerpissement) ;
- ii) il peut présenter cette réclamation pour les loyers impayés tout en demandant la résiliation du bail et l'éviction du locataire et des occupants de son logement.

Puisque les prestations du programme d'aide sociale sont insaisissables, la première option s'offrant au propriétaire n'est d'aucun intérêt lorsque son locataire en est bénéficiaire. En effet, il aura beau obtenir une décision de la Régie du logement condamnant le locataire à payer les loyers impayés, si le locataire ne collabore pas volontairement à ces paiements (ce qu'il n'avait pas fait avant qu'une décision soit rendue contre lui), il n'y a aucun espoir de récupérer quelque montant, tout en étant conscient du risque élevé d'avoir à continuer à loger son locataire fautif sans être payé pour les loyers à échoir.

Ce n'est donc que la deuxième alternative qui peut trouver intérêt pour le propriétaire, à savoir la résiliation du bail et l'éviction du locataire fautif et des occupants de son logement. Une telle sanction n'a toutefois pas pour effet de permettre au propriétaire de récupérer les loyers impayés et implique la perte par le locataire fautif de son droit au maintien dans les lieux. Le propriétaire prendra cette deuxième option lorsqu'il n'aura aucun espoir de collaboration de la part du locataire, qui aura à trouver un autre logement avec les risques de refus légitimes des propriétaires subséquents informés des comportements antérieurs du locataire (perception négative du marché).

## *Pour une solution juste et équitable*

Dans un cadre de responsabilisation de ses citoyens, le Gouvernement du Québec se doit d'intervenir.

La **CORPIQ** considère que l'article 53 du projet de loi n° 57 permettrait d'assainir une situation qui perdure depuis déjà trop longtemps à savoir : l'incapacité pour certains bénéficiaires à respecter l'obligation contractuelle du paiement de leur loyer et l'impossibilité, pour les propriétaires, de percevoir les sommes qui leur sont dues.

À cet égard, il nous apparaît que le non-paiement de loyer, tout comme le manquement à toute autre obligation légale, devrait entraîner des conséquences identiques à celles de tout autre locataire. Il n'y a aucune raison de justifier une immunité financière absolue à une certaine partie de la population au détriment d'une autre. Cette mesure éliminerait l'inéquité qui existe entre les personnes qui sont bénéficiaires et les personnes qui ne le sont pas et qui ont, toutefois, des revenus comparables.

L'article 53 crée une mesure d'exception dans les cas de non-paiement de loyer, mesure qui ne s'appliquerait pas à l'ensemble des bénéficiaires qui s'acquittent bien de leurs obligations contractuelles, dont le paiement de leur

loyer. Avec une limite d'application dans le temps (2 ans) et le droit au maintien dans les lieux du locataire, l'article 53 permettrait de favoriser les bénéficiaires dans l'accès au logement et enlèverait le préjudice de mauvaise réputation que les délinquants font subir à l'ensemble des bénéficiaires d'aide sociale. Cette mesure créerait également dans l'avenir un climat dissuasif quant au non-paiement de leur loyer par les bénéficiaires, en réduisant l'impunité des prestataires fautifs.

## *Les conditions d'application*

Puisque les solutions proposées par le projet de loi n° 57 ne permettent d'aucune façon de régler la problématique des arrérages de loyer et ne permettent que d'aider au paiement partiel du loyer à échoir, les propriétaires ne devront aucunement renoncer au droit de demander la résiliation et l'éviction du locataire dans l'avenir si le loyer du locataire n'est pas acquitté en entier et à temps. De plus, si l'entente concernant les modalités du paiement des arrérages avec le locataire n'était pas respectée, le propriétaire conserverait son droit d'expulsion du locataire.

La mesure incluse dans le projet de loi n° 57 ne saurait être incitative et avoir de véritable impact pour les propriétaires qu'en autant que la Régie du logement adopte un rôle de procédures rapides pour les causes de non-paiement de loyer.

## *Annexe I*

### **Résolution**

Résolution du Comité exécutif de **CORPIQ**: CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DU QUÉBEC INC. adoptée le 16 septembre 2004 à Québec.

Il est unanimement résolu d'adopter et présenter un mémoire à la Commission des affaires sociales en regard du Projet de loi n° 57 « Loi sur l'aide aux personnes et aux familles. »

Signé à Québec, le 16 septembre 2004

Le secrétaire



Ghyslaine Couture