



Association des Propriétaires du Québec (APQ)

10720 boulevard Saint-Laurent

Montréal (Québec) H3L 2P7

Tél.: (514) 382-9670

Sans frais : 1-888-382-9670

Courriel : info@apq.org

www.apq.org

Québec, Jeudi le 12 Septembre 2013

Commission des institutions

**Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n°
28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile**

Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

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 Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (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 à l'intention des membres qui permet d'obtenir à la fois les fiches de crédit des bureaux de crédit chez soi et 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.
- Multiples 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, et 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 presque 30 ans.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est heureuse de participer aux Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile.

Par cette lettre, l'APQ tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet. Plus particulièrement, l'Association souhaite se prononcer sur les articles concernant l'éviction des locataires, qui touchent particulièrement les propriétaires d'habitations locatives au Québec et sensibiliser la Commission des institutions sur le fardeau porté par ces propriétaires.

Profil de la situation

Les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sont représentatifs du marché locatif résidentiel au Québec. Nous avons de grands propriétaires, mais aussi beaucoup de petits propriétaires d'immeuble.

Cette particularité de notre situation en fait aussi sa richesse : nous avons de beaux immeubles de grande taille avec les services complets qui accompagnent souvent ce type d'immeubles et nous avons aussi une multitude de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer. L'impact d'un mois non payé pour un de ces propriétaires est souvent important, car ils ont également des obligations financières à remplir chez leur institution financière, des réparations à faire dans leurs logements.

Les propriétaires doivent déjà composer avec un système juridique exorbitant du droit commun. Le locataire est protégé par une foule de dispositions légales favorisant son maintien dans lieux. Le loyer est contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement.

Délais déjà trop longs : l'aventure du propriétaire mal pris

Pour un propriétaire qui doit vivre une situation de non-paiement de loyer, la situation est

déjà difficile. La banque, elle, n'attend pas. Les villes et les fournisseurs n'attendent pas non plus. Le propriétaire, lui, doit attendre. Déjà, il devra attendre trois semaines pour introduire devant la Régie du Logement une demande de résiliation de bail pour cause de non-paiement de loyer (article 1971 du Code civil du Québec) qui est une des demandes en résiliation les plus courantes. Il devra ensuite attendre de recevoir l'avis d'audition devant la Régie de logement, souvent six semaines. Le locataire sera-t-il présent, ou devons-nous retourner à la Régie du Logement pour une demande de rétractation sous prétexte qu'un imprévu l'a empêché de se présenter ? Dans le meilleur des mondes, l'audition se déroulera à la date prévue. Le locataire pourra cependant éviter la résiliation du bail en payant la somme due en capital, intérêts et frais avant que la décision ne soit rendue que ce soit la journée de l'audience ou après.

Environ deux semaines plus tard, le propriétaire reçoit la décision. C'est fini? Eh bien non, bien que les propriétaires aimeraient le croire, avec respect, il faut encore prendre avocat ou huissier pour faire exécuter la décision. Alors que le compte de banque est déjà dégarni par les dépenses et souffre de n'avoir aucun loyer qui entre, il faudra faire un chèque. Incluant l'émission du bref d'expulsion, l'huissier et peut-être l'avocat en plus du démenageur à nos frais si le locataire n'est pas parti, la facture, si nous sommes chanceux, avoisinera la rondelette somme de 1000.00\$.

Un propriétaire a donc perdu souvent trois mois en temps et en loyer dans le processus, en plus de frais, ce qui représente d'ores et déjà une perte que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable. L'aventure est-elle terminée ? Pas vraiment, car il faut désormais se questionner à savoir dans quel état le locataire évincé aura laissé son logement. Nous devons maintenant le relouer, souvent hors saison, il demeurera vide plusieurs mois avant de trouver preneur, surtout dans les régions où le taux d'inoccupation est plus critique.

Des droits vous dites ?

Les propriétaires ont des droits. C'est vrai. Nous avons maintenant une décision de la Régie du Logement. Le locataire a finalement quitté, il faut maintenant tenter de recouvrer les sommes perdues et cette opération est loin d'être évidente. Il faut évidemment retrouver notre ancien locataire et qu'il soit saisissable, ce qui n'arrive que trop peu. Encore des frais à l'horizon et certainement une fin qui risque d'être empreinte de frustration et de déception.

L'article 692 – long et couteux

Un propriétaire doit ouvrir son dossier le plus rapidement possible pour minimiser ses pertes, tout est une question de temps. Comment la minimisation de ses dommages est-elle possible dans un tel cadre où un simple processus de résiliation de bail et éviction pourrait maintenant prendre de 6 à 8 mois, sachant pertinemment dans certains cas les créances impossibles à recouvrer. Il s'agit déjà de pertes importantes pour les

propriétaires.

Actuellement, la loi prévoit, à l'article 565 du Code de procédure civile, que le bref d'expulsion doit être précédé d'un préavis d'au moins deux jours juridiques francs.

L'article 692 du Projet de loi n° 28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile :
« 692. Lorsque la partie condamnée à livrer ou à délaisser un bien ne s'exécute pas dans le délai imparti par le jugement ou par une convention subséquente entre les parties, le créancier du jugement ordonnant l'expulsion du débiteur ou l'enlèvement des biens peut être mis en possession par l'avis d'exécution.

Cet avis, lorsqu'il vise l'expulsion, est signifié au moins cinq jours avant son exécution. Il ordonne au débiteur de retirer ses meubles dans le délai qu'il indique ou de payer les frais engagés pour ce faire.

Cependant, si l'avis concerne la résidence familiale du débiteur, ce délai doit être d'au moins 30 jours; le tribunal peut, à la demande du débiteur, prolonger ce délai d'au plus trois mois, dans le cas où l'expulsion lui causerait un préjudice grave. Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant. Aucune expulsion n'a lieu pendant la période du 20 décembre au 10 janvier. »

Nous sommes grandement préoccupés par le message que cette disposition lance tant aux propriétaires qu'aux locataires. Un message qui laisse penser qu'il faut prendre à la légère les obligations contractées par le locataire. Ce message qui, indubitablement, attirera l'attention de certains locataires qui tenteront d'abuser encore plus de la situation et qui, directement, découragera le propriétaire d'immeuble et l'investisseur de poursuivre ou de débiter la détention d'un immeuble locatif au Québec. Les locataires qui attendront une exécution forcée savent généralement que le propriétaire ne pourra pas leur réclamer ces frais, ni les pertes de loyer pendant qu'il reste dans le logement sans payer.

Un avis de 5 jours pris isolément ne fait pas sourciller, mais quand on l'ajoute aux avis verbaux, à une lettre, à une demande à la Régie, à l'audition devant la Régie du logement, à la réception de la décision rendue par la Régie, à l'expiration du délai de 10 ou de 30 jours avant que la décision ne soit exécutoire, c'est différent !

De plus, lorsqu'il s'agit d'une résidence familiale, ce qui est le cas de plusieurs de nos logements, l'avis de 30 jours s'ajoute au délai de 30 jours déjà octroyé au locataire pour l'appel de la décision rendue par la Régie du Logement. Cela ne fait qu'accentuer le déséquilibre entre les obligations du propriétaire et les protections accordées au locataire. Le seul fait que le locataire puisse ensuite prolonger le débat en faisant une demande pour prolonger ce délai est, selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ), inadmissible. Sans parler de l'encombrement des Palais de justice, le seul fait que le propriétaire doive à nouveau prendre congé de son travail pour se présenter devant le tribunal est en soi inacceptable.

De plus, cette demande de prolongation d'au plus trois mois ne se fera pas sur les bancs de la Régie du logement. Donner un large pouvoir de décision à un autre tribunal que la

Régie du logement quant aux délais d'exécution de leurs propres décisions diminuera l'importance de l'appréciation du préjudice subi par le propriétaire que le juge doit prendre en compte lorsqu'il rend une décision sur le délai d'exécution. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que ce pouvoir rendra cette appréciation presque inutile sachant qu'elle pourrait être modifiée de plusieurs façons par la Cour du Québec. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne également sur les délais d'attente pour une décision pour prolonger des délais pour l'exécution du jugement.

«Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant.»

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur l'application d'une telle mention, puisque le bail résidentiel se renouvelle de plein droit et seul le locataire peut mettre un terme à cette reconduction par un avis de non-renouvellement. Nous calculons que toutes ces modifications font en sorte qu'un locataire pourrait loger sans payer un sous dans un logement pendant près d'un an pour une demande de résiliation pour cause de non-paiement, alors qu'à la base, il s'agit à la Régie du logement d'une des causes où le délai est le plus court dû à sa priorité. Nous estimons qu'il manque de concordance entre ce que tente d'appliquer la Régie du logement et cette disposition du

Nouveau Code de procédure civile

Encore une fois, tous les frais et les pertes de cet ajout seront assumés par les propriétaires. Nous considérons que c'est une perche tendue aux personnes qui voudront abuser du système judiciaire au même titre que le processus de rétractation de jugement qui a nécessité, il y a peu de temps, des modifications à la loi sur la Régie du logement pour en restreindre les effets. Le propriétaire en paiera encore le prix.

Quand on se compare on se console ?

Les délais pour l'éviction au Québec sont trop longs. Ils sont pires dans certains autres pays, mais dans ces derniers, la perte financière est couverte par le dépôt de garantie important qui peut être exigé par le propriétaire. Au Québec, il est illégal de demander toute forme de dépôt et ce facteur est important. Le législateur doit tenir compte de l'ensemble de la situation. Nous pourrions nous mettre des œillères et faire semblant que la décision ne vise que la seule prolongation du délai, ce qui serait selon nous une grave erreur. La décision de modifier le délai d'exécution forcée s'inscrit dans un contexte déjà en faveur des locataires qui ont plusieurs mois pour se préparer à quitter les lieux, sachant qu'ils sont en défaut de leurs obligations. C'est donc l'ensemble de la situation qui doit être prise en compte, et c'est là qu'on ne peut que se rendre à l'évidence : les délais sont déjà longs pour le propriétaire et le locataire peut payer ce qui est dû en tout temps avant que la décision ne soit signée. Le législateur a déjà été trop généreux, il faut éviter de poursuivre dans cette direction.

Cette situation risque de faire des victimes nombreuses chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble ! Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien

à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer perte de temps et d'argent démesurées.

Pas une banque

Les propriétaires d'immeuble ne doivent pas être confondus pour une institution financière. Le fait d'appliquer des normes aux propriétaires d'immeuble que l'on voudrait appliquer à une banque n'est certainement pas approprié.

Dans un autre ordre d'idée, les nouveaux pouvoirs octroyés aux huissiers dans le processus d'exécution de jugement par les nouveaux articles 685 à 687 et 702 et suivants du projet de loi, augmenteront nécessairement les frais de recouvrement des propriétaires et par le fait même augmenter les pertes financières des propriétaires qui seront déjà très importantes.

Recommandations

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

Les délais sont déjà trop longs et le contexte de la location résidentielle au Québec ne saurait justifier un accroissement des délais. L'APQ recommande donc le maintien de la situation actuelle.

Certains locataires font preuve de négligence dans l'entretien de leur logement. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état au locataire suivant, souvent dans de courts délais et sachant que les frais sont souvent impossibles à récupérer. Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs. Ce dépôt pourrait, à tout le moins, servir de coussin lorsque de longues procédures sont en cours sans que le locataire ne paie son logement.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) espère que le gouvernement comprendra l'ampleur des risques que les propriétaires ont à assumer et prendra les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc immobilier locatif québécois par l'adoption de mesures qui ne feront qu'ajouter un fardeau sur les épaules des propriétaires.