



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

Montréal, Mercredi le 7 juin 2017

GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 26 avril 2017, 149^e année, no 17
Règlement sur les travaux bénévoles de construction

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 16 000 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 donner ses commentaires sur le projet de Règlement sur les travaux bénévoles de construction qui a été déposé à la Gazette officielle pour fin de commentaires.

Par cette lettre, l'APQ tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet. Plus particulièrement, l'Association souhaite se prononcer sur l'article 5 :

"Les travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 4 peuvent également être exécutés bénévolement, sans certificat ou exemption, au bénéfice :

1° d'une personne physique, relativement à un duplex ou à un triplex dont elle est propriétaire;"

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'immeuble 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 et 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.

Avoir plus d'argent pour les rénovations majeures

Pour un propriétaire de quelques portes, la gestion des finances du bloc appartement est une constante préoccupation. Les loyers servent principalement à payer l'hypothèque, les taxes, les assurances, les rénovations. Une très mince marge de manœuvre va ressortir à la fin de l'année, seulement si le propriétaire ne subit pas de mauvaises surprises, sinon ce sont des pertes financières! Nos conseils juridiques parlent quotidiennement à nos membres de :

- un locataire qui ne paie plus : au moins 4 mois avant de l'expulser et combien de mois avant de relouer le logement?
- un logement saccagé
- hausse d'assurances, de taxes...

L'Association des Propriétaires du Québec est favorable au règlement pour permettre à un propriétaire de plex de faire de nombreux travaux lui-même.

L'APQ est d'avis que cette autorisation soit permise aux propriétaires peu importe la taille de l'immeuble pour des travaux qui ne comportent pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, notamment les travaux des peintures, de réparation esthétique, le remplacement des murs de céramiques, planchers et tapis, le remplacement des murs et plafonds pour la portion gypse.

Les taux d'augmentation diffusés tous les ans sont tellement faibles qu'un propriétaire mettra plus de 30 ans pour rentabiliser ses dépenses de travaux majeurs. En 2017 un minime taux de 2.5% est affiché sur tous les formulaires de calcul de la Régie du logement.

Comment un propriétaire peut espérer rendre son immeuble énergétique, au goût du jour, attrayant et sécuritaire quand il sait qu'il devra attendre 30 ans avant d'avoir un retour sur investissement.

Ces mêmes travaux seront à refaire avant ces fameux 30 ans!

Permettre aux propriétaires qui fournissent la majorité des 1,3 millions de logements au Québec, de faire des travaux simples, que n'importe quel propriétaire de maison peut faire pour sa maison, aura un effet positif sur l'économie mais aussi sur le parc locatif.

En économisant 500\$ de peinture sur le logement No3, le propriétaire pourra remplacer les chauffe-eaux par des chauffe-eaux plus énergétiques.

En installant lui-même les armoires, il sauvera le coût de la main d'œuvre et ces travaux seront effectués plus tôt.

Et chaque travail réalisé plus tôt ou tout simplement réalisé par ce règlement augmentera les dépenses effectuées en rénovations dans l'économie québécoise.

Le parc locatif, autant public que privé, a besoin d'aide financière et de soutien depuis de nombreuses années.

Les mesures en place pour la réglementation du prix du loyer datent de 1981 et depuis les propriétaires et les locataires sont régis par des articles de loi vieux de plus de 30 ans qui ne reflètent plus la réalité du marché.

Recommandations

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

Permettre aux propriétaires d'immeuble, peu importe la taille, de faire leurs travaux eux-mêmes, pour que l'argent puisse être mis dans des travaux d'envergure et améliorer la qualité de vie des locataires.

Permettre aux propriétaires de réparer rapidement et avec des coûts plus faibles lorsqu'ils subissent des locataires saccageurs ou qui profitent du système pour ne pas payer leur loyer.

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. Le Gouvernement peut donner un répit aux petits propriétaires en élargissant la modification au présent règlement à tous les propriétaires de logements.