



Association des Propriétaires du Québec

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7

Tél. : (514) 382-9670

Sans frais : 1-888-382-9670

Courriel : info@apq.org

www.apq.org

Montréal, jeudi le 2 juin 2022

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation

Opinion de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et Recommandations

PRÉSENTATION

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 17 000 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.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de 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 35 ans.

CONTEXTE

Madame Andrée Laforest, Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, a déposé le 25 mai dernier le projet de loi n°37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Ce projet de loi propose plusieurs changements législatifs dont celui de réduire de 5 à 3 ans le recours en fixation du loyer ou en modification des conditions du bail qui ne peut être pris devant le Tribunal administratif du logement à l'égard d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation

COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

Nous comprenons que par ce projet de Loi, le gouvernement du Québec a indiqué vouloir⁽¹⁾ mieux protéger nos aînés, pour freiner les hausses démesurées de loyer dans les immeubles nouvellement construits, pour accorder un droit de préemption à toutes les municipalités et pour préserver notre parc de logements abordables et sociaux.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) concentrera ses commentaires sur deux points du projet de loi :

- Modifications au Code civil afin de réduire de cinq à trois ans la période pendant laquelle un recours en fixation du loyer ou en modification des conditions du bail ne peut être pris devant le Tribunal administratif du logement à l'égard d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation.
- Modifie aussi ce code afin d'édicter, dans le cas d'un logement ayant fait l'objet d'un changement d'affectation et qui était auparavant destiné aux aînés, une interdiction pour le locateur d'évincer le locataire sans lui avoir préalablement offert, à certaines conditions, de demeurer dans le logement.

LA PROTECTION DU LOYER LE PLUS BAS PAYÉ ET LA CLAUSE F

La clause F du formulaire obligatoire du bail, RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.) fait partie intégrante du droit de propriété et de gestion d'un immeuble..

Tout d'abord, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler que cette clause est importante dans un contexte de marché locatif où le prix du loyer est contrôlé et qu'en plus le maintien du prix du loyer est associé au logement et non au locataire.

Pour se prévaloir de cette clause, le propriétaire doit avoir complété la section F. Cette section doit dûment être remplie dans le bail, le prix du loyer n'est pas assujéti au recours en fixation de loyer pour un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent selon l'article 1955 C.c.Q. Le changement d'affectation est le fait de changer la destination de commercial à résidentiel, par exemple. Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail.

Lors de la construction d'un immeuble, le propriétaire établit en fonction des données disponibles un prix de loyer. Mais entre la construction et la réalité reliée à l'exploitation de l'immeuble, le montant du prix de loyer peut différer. Cette clause permet au propriétaire d'ajuster son montant et ainsi assumer toutes les dépenses reliées à l'immeuble.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) cette clause trouve toute son utilité et considère que si un propriétaire abuse de cette clause en augmentant exagérément le loyer, aucun locataire ne voudra rester et aucun nouveau locataire ne voudra signer un bail. C'est la loi du marché qui doit s'appliquer.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la clause F doit être maintenue dans son délai prévu de 5 ans.

De plus, le propriétaire doit pouvoir fixer le loyer au prix du marché lorsqu'un locataire quitte le logement.

Or, la clause G, dont la disposition vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire, n'est pas appropriée selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui revendique que la clause F et la clause G soient abolies.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que les contrôles visant les propriétaires de logement doivent être assouplis pour favoriser le marché et stimuler la construction et la rénovation de logements.

Le contrat entre un locataire et un locateur est le seul contrat qui peut être modifié par un Tribunal alors que les deux parties se sont entendues et ont signé un contrat.

Ce niveau de protection anormalement élevé accordé aux locataires a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes.

Actuellement, le nouveau locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé le bail. La loi actuelle ne tient pas compte des impératifs du marché locatif qui doit pouvoir bénéficier d'une certaine souplesse afin de demeurer compétitif face aux autres sources d'investissement, alors qu'actuellement l'application de la loi bafoue ainsi la liberté contractuelle des parties.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situation et le contrôle du prix des loyers, entre deux locations, devrait être aboli. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

LOCATAIRES EN RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉS (RPA) : DES CONTRAINTES INJUSTIFIÉES

Les modifications que le projet de loi va apporter sont en contradiction directe avec une gestion opérationnelle difficile que vivent certaines résidences.

Le projet de loi ne tient pas compte de la réalité de plusieurs immeubles en obligeant le maintien du loyer, le tout dans un contexte où les travaux majeurs qui doivent être réalisés avec un ajustement de loyer qui, pour les travaux réalisés en 2021, donnait des rendements de plus de 50 ans!!!

Comment rénover avec 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ dépensés pour des travaux majeurs?

Ce faible taux pour les travaux majeurs ne prend pas non plus en compte les coûts en hausse des services offerts aux résidents ou le manque de main d'œuvre à gérer quotidiennement.

Un débat plus large doit être ouvert afin de trouver des solutions gagnant-gagnant pour tous les locataires et propriétaires de résidences pour aînés.

RECOMMANDATIONS

Considérant ce qui précède, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent projet de loi soit modifié afin de rétablir la durée de 5 ans dans le cas d'une fixation de loyer pour un nouvel immeuble ou un immeuble refait à neuf.

Comme plusieurs projets immobiliers neufs et remis à neuf ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier avec le délai actuel de cinq ans, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le projet de loi ne puisse pas être rétroactif et ne serait donc appliqué aux immeubles neufs et remis à neuf qui ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier à l'heure actuelle et à la date d'entrée en vigueur du projet de loi.

Si ce projet de loi devait être adopté avec une réduction du délai de cinq à trois ans, nous demandons également que l'entrée en vigueur soit seulement dans un délai de deux ans afin que les projets de construction en cours n'y soient pas soumis. Le calcul des montants de loyer ayant été fait sur la base qu'ils pourraient être ajustés sur cinq ans.

Également, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le point sur les résidences pour aînés soit retiré du projet de loi et qu'une étude des impacts soit réalisée avant de nouvelles prises de décision.

CONCLUSION

Pour terminer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie Madame Andrée Laforest dans sa volonté de moderniser un système désuet. Nous souhaitons qu'une réforme majeure soit amorcée et soyez assurés que l'APQ serait heureuse de participer à toute consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

⁽¹⁾ La ministre Laforest dépose un projet de loi en habitation <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/la-ministre-laforest-depose-un-projet-de-loi-en-habitation-40647>