



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

Projet de règlement „Certification propriétaire
responsable et registre des loyers”

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

La ville de Montréal a déposé un projet de règlement „Certification propriétaire responsable et registre des loyers”.

Le projet vise les immeubles de 8 logements et plus, soit 250 000 logements répartis dans 12 000 immeubles.

Les propriétaires devront transmettre des informations à la Ville tous les 5 ans sur l'état du bâtiment et sur les loyers.

La Ville diffusera :

Le statut de certification (certifié, non certifié, en traitement);

Le montant des loyers, le statut des logements (occupé ou vacant) et leur taille.

COMMENTAIRES

CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE

1. UTILITÉ D'UNE TELLE CERTIFICATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remet en question l'utilité d'une telle certification autant pour les raisons évoquées pour sa mise en place que sur la charge administrative qui y sera dédiée.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) avait transmis lors de la première consultation du projet le 20 avril dernier la question suivante :

„Dans le projet soumis à la consultation, M. Benoit Dorais indique „La très grande majorité des propriétaires sont responsables et nous les remercions de leur diligence”. Dans ce contexte :

- si la majorité des propriétaires se conforme;
 - qu'il existe déjà des organismes dédiés comme la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) et le Tribunal administratif du logement (TAL);
 - que les lois actuelles régissent les hausses de loyer;
- Comment l'administration actuelle justifie-t-elle la mise en place d'une gestion administrative supplémentaire?"

Monsieur Benoit Dorais a pris le temps de répondre à cette question mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste convaincue qu'un tel règlement sera une charge administrative supplémentaire.

Les propriétaires de logements prennent soin de leurs immeubles et de leurs logements. Ils veulent conserver leurs locataires et agissent en bon propriétaire dans la majorité des cas.

Nous sommes d'avis que l'imposition de nouvelles obligations ne ferait qu'aggraver la charge financière et opérationnelle des propriétaires de logements montréalais.

Ce seront également des frais supplémentaires pour les propriétaires qui devront faire expertiser à leurs frais leurs immeubles. Et on parle de plusieurs milliers de dollars pour un professionnel reconnu.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend qu'il y ait des défis avec certains propriétaires qui ne respectent pas leurs immeubles et leurs locataires. Mais cela représente une minorité de propriétaires montréalais.

Notre inquiétude est que les propriétaires soient pris pour cible à cause d'une minorité.

Les propriétaires de logements sont fiers de leurs immeubles et cette certification n'est pas nécessaire pour les encourager à rénover ou entretenir leurs logements.

La Ville a une responsabilité envers ses contribuables d'assurer la justesse d'une dépense, alors qu'ici on

double des mesures, puisque les propriétaires sont déjà soumis à des obligations au niveau provincial.

Il existe déjà plusieurs règlements et lois en vigueur sans devoir ajouter de nouvelles obligations par la Ville de Montréal. Aussi le Tribunal administratif du logement (TAL) et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont déjà comme mandat la surveillance des immeubles.

2. LOCATAIRE RESPONSABLE DES IMMEUBLES INSALUBRES

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur l'obtention du certificat propriétaire responsable lorsque les problèmes proviennent des locataires.

On peut voir des immeubles infestés de punaises de lit. Et les punaises de lit ont été amenées par les occupants de l'immeuble et non le propriétaire. Si on parle seulement d'extermination des punaises, ce travail, qui requière un professionnel, peut être long et difficile à faire. Certains locataires ne préparent pas le logement avant l'arrivée de l'exterminateur ou même plusieurs ne les déclarent pas par peur des préjudés. Et quand le propriétaire le sait, la propagation est déjà hors de contrôle.

Il y a aussi la question de l'humidité excessive due aux mauvais comportements dans le logement.

Le propriétaire peut se tourner vers le Tribunal administratif du logement (TAL) mais il faudra constituer un dossier et le délai avant d'avoir une audience et surtout un jugement pourrait prendre des mois, voire plus d'une année.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que la Ville détaille et trouve des solutions alternatives pour ces cas : Comment la Ville va refuser le certificat au propriétaire alors que ce dernier a pris action?

3. VENTE D'UN IMMEUBLE CERTIFIÉ

Il est indiqué dans le document que si un propriétaire achète un immeuble, ce dernier devra refaire les démarches pour obtenir le nouveau certificat.

Or une demande de certificat doit être faite pour chaque immeuble, l'acheteur achète donc le même immeuble que celui qui a reçu le certificat.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce serait une démarche en double avec des frais de traitement de dossier à payer. Car l'acheteur soumettra les mêmes documents que l'ancien propriétaire a envoyé.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que ce point soit revu afin de simplement transférer le certificat au nouvel acheteur.

4. À QUAND UNE CERTIFICATION LOCATAIRE RESPONSABLE

Montréal, comme toute ville égalitaire et inclusive, devrait mettre en place également un certificat Locataire responsable.

Comme évoqué ci-haut, certains logements sont insalubres par la négligence des locataires. Également, plusieurs ne respectent pas leurs obligations financières.

Ces locataires délinquants affectent la sécurité et salubrité des immeubles ainsi que les coûts d'entretien.

Afin de rendre tous les immeubles „Responsables”, il serait pertinent d'avoir un portrait juste de la situation de l'immeuble, autant les aspects structurels, sécuritaires mais aussi de bon voisinage. Les locataires qui utilisent de façon inadéquate le logement sont la source d'une dégradation accélérée. Cette situation a un impact direct et indirect sur les autres locataires de l'immeuble en plus de causer un préjudice important au propriétaire.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que la Ville de Montréal élargisse son projet de règlement. Si la création d'un registre des baux à Montréal devient obligatoire, alors il serait simple d'ajouter des questions dans le formulaire de collecte des informations pour les habitudes des occupants :

- Le logement est-il propre?
- Le(s) locataire(s) paient-ils leur loyer le 1^e du mois?
- Des plaintes ont-elles été formulées envers les occupants du logement?
- Est-ce que le locataire entretient bien logement?
- Est-ce que locataire est la cause d'une dégradation des lieux? Si oui, détaillez.

REGISTRE DES BAUX

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la certification Propriétaire responsable, si elle est finalement mise en place, doit être séparée de la création d'un registre des baux.

Le maintien d'un immeuble sécuritaire n'a aucun lien avec la divulgation du montant des loyers.

Selon le document de consultation du projet, le registre serait pour : „Responsabiliser les propriétaires quant à l'obligation de remplir la section G du bail”.

Or la clause G du bail est déjà encadrée par la loi et les locataires ont des recours pour la faire respecter. Si le locataire veut contester le montant du loyer sur son bail comparativement au montant indiqué à la clause G, ce dernier peut s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) selon le cas :

- les 10 jours de la signature du bail;
- les 2 mois du début du bail si le locataire n'a pas reçu l'avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédents (ou le dernier si le logement est inoccupé depuis plus de 12 mois);
- les 2 mois de la connaissance d'une fausse déclaration dans l'avis du propriétaire.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà protégés plus qu'ailleurs au monde. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement.

Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail.

Cette disposition est contraire à la liberté contractuelle des gens.

L'offre et le demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

D'ailleurs, le registre des baux qui est une compétence provinciale n'est pas retenu par le Gouvernement. Mme Andrée Laforest a émis un communiqué de presse le 30 septembre 2021⁽¹⁾ indiquant :

« À la lumière de l'évaluation réalisée, il apparaît clair qu'un registre national des loyers ne ferait qu'ajouter une structure additionnelle à ce qui est déjà en place. Nous avons déjà au Québec des mesures permettant de protéger adéquatement les locataires. Il est aussi essentiel de s'informer sur ses droits et de les faire appliquer lorsqu'ils ne sont pas respectés. Dans le cadre du projet de loi 16, nous avons d'ailleurs ajouté une mention obligatoire à la clause G du bail afin de mieux outiller les locataires lors de la négociation de celui-ci. Nous agissons donc là où c'est nécessaire et nous continuerons d'être là pour les Québécoises et les Québécois. »

Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

Par conséquent, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'oppose au fait que si un propriétaire refuse de fournir le montant des loyers, la certification Propriétaire responsable lui sera refusée.

COÛTS ADMINISTRATIFS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est préoccupée par les coûts de création et de maintien de la certification.

Aucun coût n'est indiqué dans le document de consultation. Les seuls chiffres évoqués sont ceux reliés aux pénalités pour les délinquants.

Il est question que les propriétaires paient des frais pour les demandes de certification.

Mais si ces coûts seront déterminés en fonction du coût de création et de gestion, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète des frais élevés qui seront exigés.

Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qui a été aboli d'ailleurs : le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

RECOMMANDATIONS

Pour suite de ce qui précède, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande en priorité l'abandon de ce projet car le projet ne répond pas aux besoins du parc locatif. Il pénalise la majorité pour un minorité de propriétaires délinquants. Également, aucun coût de création et de maintien n'a été présenté.

Subsidiairement, L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soumet les commentaires suivants pour que le projet soit bonifié si ce projet devait aller de l'avant :

- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que la Ville détaille et trouve des solutions alternatives pour les immeubles dont l'insalubrité est due aux locataires : Comment la Ville pourra-t-elle refuser le certificat au propriétaire alors que ce dernier a pris action et subi des torts?
- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande d'octroyer des crédits de taxes municipales sur présentation de la facture, aux cinq années, du montant de l'expertise effectuée et obligatoire pour obtenir la certification. Appliquer le montant de l'expertise comme crédit de taxes municipales l'année suivante.
- Vente d'un immeuble déjà certifié : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que ce point soit revu afin de simplement transférer le certificat au nouvel acheteur.
- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande de mettre aussi en place une certification Locataire responsable.
- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande l'abandon de la création d'un registre des baux.

Nous souhaitons une consultation plus large avec l'ensemble des acteurs du marché locatif afin d'adapter tout projet de règlements à la réalité de sa ville.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sollicite une collaboration avec la Ville de Montréal afin de rechercher des solutions réelles et gagnantes pour tous.

⁽¹⁾ <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/habitation-la-ministre-des-affaires-municipales-et-de-lhabitation-ferme-la-porte-a-un-registre-national-des-loyers-35045>