

Consultations particulières sur le projet de loi n° 16,
Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

Vers une réforme du droit en matière de louage résidentiel

Mémoire présenté à la
Commission de l'aménagement du territoire

Québec, 7 mai 2019



**LE CHOIX DES
PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC**



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**

Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitry, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6

Laurentides et Abitibi

297, rue Parent
Saint-Jérôme (Québec) J7Z 1Z8

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

<https://twitter.com/corpiq>

Table des matières

I.	Principales recommandations	6
II.	Présentation de la CORPIQ	8
III.	Les propriétaires et les immeubles de logements	10
IV.	Introduction	14
V.	Agir en amont pour réduire les causes judiciairisées	
1.	Permettre d'exiger un dépôt de garantie à la signature d'un bail	15
2.	Favoriser la conciliation	17
3.	Permettre aux propriétaires de réclamer des frais de retard de loyer	18
VI.	Fermer les échappatoires aux parties de mauvaise foi	
4.	Demande de rétractation conditionnelle au dépôt des loyers	20
5.	Réduire les délais dans le processus de demande de rétractation	21
6.	Aucune rétractation autorisée pour la raison d'un changement d'adresse	22
7.	Que le tribunal tienne compte de l'historique judiciaire de la partie contre laquelle une forclusion est demandée	23
8.	Que la Régie doive condamner à des dommages celui qui exerce un recours abusif ou dilatoire	24
9.	Non-paiement de loyer : réduire les remises d'audience	25
10.	Résiliation-recouvrement : exécution provisoire quand le défendeur n'a aucun motif de défense	26
11.	Résiliation-recouvrement : réduire à 10 jours le délai d'appel	27
12.	Assouplir les critères de reprise de logement, mais durcir les sanctions face aux propriétaires de mauvaise foi	28
13.	Permettre au propriétaire de libérer le locataire plutôt qu'entreprendre une cession de bail	29
14.	Obligation du locataire de payer les frais de cour en cas de refus injustifié de l'avis de modification de bail relativement au loyer	30
VII.	Améliorer le fonctionnement de la Régie du logement	
15.	Conversion d'une demande pour recouvrement de loyer en demande pour résiliation-recouvrement	32
16.	Préavis d'expulsion-recouvrement pour non-paiement de loyer	34
17.	Décision sur le banc lors d'une audience pour non-paiement de loyer	35

18. Autres causes en demande pécuniaire : décision sans audience lorsque le défendeur ne manifeste pas le désir d'être entendu	36
19. Procéder sur dossier quand les parties le demandent ou y consentent	37
20. Faire respecter les décisions qui clarifient les courants jurisprudentiels divergents	38
21. Maintien du droit de révision en vertu de l'article 90 de la Loi sur la Régie du logement	39
22. Nommer des membres du Tribunal à temps partiel	40
23. Utilisation des moyens technologiques pour la tenue d'audiences	41
24. Possibilité pour un greffier d'entendre toute cause où il y a absence d'une des parties	42
25. Instaurer des conférences de gestion	42
26. Instaurer des conférences préparatoires	42
27. Dépôt d'une liste de pièces justificatives et délai de notification d'une demande	43
28. Rapport d'une autorité équivaut à son témoignage en personne	44
29. Obligation de convoquer une personne tierce dont les droits sont touchés	45
30. Convocation d'un témoin par un avocat ou un greffier spécial	45
31. Toute personne peut être assistée d'un tiers de confiance si son âge ou son état de santé le requiert	45
32. Permettre à un gestionnaire d'immeuble d'introduire une demande et de plaider une cause sous mandat	46
VIII. Autres mesures relatives au contrôle des loyers	
33. Actualisation des critères de fixation de loyer	48
34. Abolir le recours en vertu de la section G du bail si le vrai loyer y figure	50
35. Soustraire du contrôle les loyers élevés et ceux de logements rénovés	51
IX. Recommandations concernant l'encadrement de la copropriété divisée	53
X. Recommandations concernant l'encadrement des inspecteurs en bâtiment	54
XI. Conclusion	55

Remerciements

La CORPIQ remercie les membres de la Commission de l'aménagement du territoire, ainsi que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, pour leur intérêt à l'égard de son positionnement sur le projet de loi n° 16 et sur ses autres propositions.

La CORPIQ demeure à la disposition des membres de la Commission pour tout complément d'information qu'elle pourrait fournir ultérieurement afin de les éclairer dans leur analyse.

La CORPIQ tient également à remercier les personnes suivantes, qui ont été consultées pour la rédaction de ce mémoire : M^e Miriam Morissette (Joli-Coeur-Lacasse Avocats), M^e Josée Gagnon (Gagnon & Associés Avocats), ainsi que M^e Mathieu Hébert (FPI Boardwalk Québec inc.).

I Principales recommandations de la CORPIQ

Agir en amont pour réduire les causes judiciairisées

Permettre d'exiger un dépôt de garantie à la signature d'un bail
(recommandation #1)

Permettre aux propriétaires de réclamer des frais de retard de loyer
(recommandation #3)

Fermer les échappatoires aux parties de mauvaise foi

Demande de rétractation conditionnelle au dépôt des loyers
(recommandation #4)

Réduire les délais dans le processus de demande de rétractation
(recommandation #5)

Non-paiement de loyer : réduire les remises d'audience
(recommandation #9)

Résiliation-recouvrement : prononcer l'exécution provisoire
(recommandation #10)

Résiliation-recouvrement : réduire à 10 jours le délai d'appel
(recommandation #11)

Assouplir les critères de reprise de logement, mais durcir les sanctions
(recommandation #12)

Permettre de libérer le locataire plutôt qu'entreprendre une cession de bail
(recommandation #13)

Faire payer les frais de cour s'il y a refus injustifié de l'ajustement de loyer
(recommandation #14)

Améliorer le fonctionnement de la Régie du logement

Conversion d'une demande de recouvrement en demande de résiliation
(recommandation #15)

Préavis d'expulsion-recouvrement pour non-paiement de loyer
(recommandation #16)

Décision sur le banc lors d'une audience pour non-paiement de loyer
(recommandation #17)

Décision sans audience lorsque le défendeur ne désire pas être entendu
(recommandation #18)

Faire respecter les décisions clarifiant les jurisprudences divergentes
(recommandation #20)

Maintien du droit de révision d'une décision en vertu de l'article 90 de la loi
(recommandation #21)

Permettre à un gestionnaire d'immeuble de plaider une cause sous mandat
(recommandation #32)

Autres mesures relatives au contrôle des loyers

Actualisation des critères de fixation de loyer
(recommandation #33)

Abolir le recours en vertu de la section G du bail si le vrai loyer y figure
(recommandation #34)

Soustraire du contrôle les loyers élevés et ceux de logements rénovés
(recommandation #35)

II Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 39 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de près de 500 000 logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter de façon représentative l'ensemble des profils des 275 000 propriétaires : propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, lesquels exploitent des duplex, triplex, complexes immobiliers, résidences pour aînés, etc.). Ses publications joignent 50 000 propriétaires.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 50 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion immobilière
- Applications de gestion en ligne ProprioEnquête[®], Kangalou[®] et Pronotif[®]
- Programme d'économies
- Conférences thématiques
- Publications : Magazine Proprio, Infolettre Proprio+
- Programme d'assurances
- Répertoire de fournisseurs
- Référencement d'avocats spécialisés
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ offre les meilleurs produits et services web en immobilier locatif, dont ProprioEnquête[®], qui figure au premier rang des solutions d'enquête de crédit au Québec, ainsi que Kangalou[®], gagnant du prix Boomerang 2016 et figurant au

deuxième rang des sites de location de logements. De plus, la CORPIQ a été couronnée Entreprise de l'année au gala des Mercuriades 2018 dans la catégorie Développement d'une technologie web ou mobile.

Enfin, la CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié des centaines de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

III Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 275 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.¹

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avoir autant de petits propriétaires constitue une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique. Sur le plan social, les propriétaires agissent régulièrement comme répondants de première ligne en fournissant un support et une batterie de services à leurs locataires, bien souvent de façon bénévole.

Avec un loyer moyen de près de 800 \$, la location de logements au Québec génère des revenus bruts de 10,5 milliards \$ par an.²

Le Québec compte 372 399 immeubles de logements locatifs, soit 320 586 plex (2 à 5 logements) d'une valeur foncière totale de 121 milliards \$, ainsi que 51 813 immeubles abritant 6 logements ou plus, d'une valeur foncière de 69 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.³

¹ Recensement 2016 et INRS – Urbanisation, culture et société : Les logements privés au Québec, juin 2002

² Statistique Canada (2016) Location à bail et gestion de biens immobiliers, Tableau 352-0030

³ MAMOT (2018) Données de l'évaluation foncière

	Immeubles		Valeur foncière (milliards \$)	
2 logements	188 251	86%	61,7 \$	64%
3 logements	82 190		35,4 \$	
4 logements	38 369		17,3 \$	
5 logements	11 776		6,7 \$	
6 à 9 logements	33 684	14%	20,9 \$	36%
10 à 19 logements	10 598		12,3 \$	
20 à 29 logements	3 259		6,3 \$	
30 à 49 logements	2 412		7,7 \$	
50 à 99 logements	1 173		7,7 \$	
100 à 199 logements	528		7,6 \$	
200 logements et plus	159		6,3 \$	
TOTAL	372 399		189,9 \$	

Les immeubles ne sont plus rentables

Cela peut paraître surprenant, mais la très grande majorité des immeubles locatifs québécois récemment transigés n'apportent pas de flux financiers positifs, et cela n'est absolument pas normal. C'est le résultat d'un marché surréglementé qui, avec les années, a rendu l'exercice dans ce secteur complètement dysfonctionnel, ce qui le conduit à une situation de crise.

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal⁴ réalisé par l'éminent professeur François Des Rosiers, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, voir négatives, et ce, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %

⁴ François Des Rosiers PH.D. (2011) La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie

Cela signifie que les propriétaires n'ont pas les liquidités nécessaires pour assurer le maintien de leur actif et encore moins pour effectuer des rénovations majeures.

Ce manque de rentabilité conduit l'industrie vers deux crises majeures :

- Une crise de l'investissement en rénovation, car 17 % des logements au Québec ont besoin de rénovations majeures, tandis que 24 % nécessitent des rénovations mineures⁵
- Une crise de disponibilité du logement avec un taux d'inoccupation en net repli à 1,9 % à Montréal en 2018, comparativement à 4 % en 2016, selon la SCHL.

Environ les trois quarts du parc de logements locatifs a 40 ans ou plus⁶

Période de construction	Logements occupés recensés	
1920 ou avant	78 090	72 %
1921 à 1945	94 550	
1946 à 1960	223 955	
1961 à 1970	252 000	
1971 à 1980	243 290	
1981 à 1990	175 030	28 %
1991 à 2000	112 380	
2001 à 2010	115 215	
2011 à 2016	67 505	

C'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 37 % moins cher (449 \$) que la moyenne des 9 autres provinces.⁷ L'écart est probablement encore plus important puisque l'offre québécoise se compose surtout de logements dans des petits immeubles, lesquels ne sont pas répertoriés dans l'enquête de la SCHL. Pour plusieurs raisons, dont un taux de rotation plus faible, les loyers y sont assurément plus bas, ce qui conduit à cet aussi grand écart avec les loyers du reste du Canada.

⁵ Sondage de la CORPIQ en octobre 2016 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 155 répondants, marge d'erreur de 2,7 % 19 fois sur 20

⁶ Statistique Canada, Recensement 2016

⁷ SCHL, Rapports annuels sur le marché locatif et calculs pondérés par la CORPIQ

Le loyer moyen d'un logement 4½ représente 25 % du revenu net moyen des locataires québécois⁽⁸⁾ et pour un 3½, moins de 22 %. Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec pour un 3½ a progressé en dollars constants de 11 % et le revenu net des locataires, de 26 %.⁸

Manque d'entretien et de rénovations d'environ 2 milliards \$ par an

Le parc immobilier locatif est dans un état alarmant. Dans plusieurs catégories d'immeubles, l'état du parc s'enfonce sous la barre du maintien d'actif et les immeubles se dégradent au fil des ans. Avec un rendement négatif sur des dépenses en rénovations majeures dont le retour sur investissement est de 37 ans, cela n'a rien de surprenant. Avec un retour sur investissement de 10 ans comme ce fut le cas durant les premières années de la mise en œuvre de la méthode de fixation de loyer, les investissements seraient beaucoup plus élevés et le parc locatif en bien meilleur état.

Une étude réalisée par la CORPIQ en 2010 démontrait qu'à l'époque, les propriétaires dépensaient 3 milliards par an dans la rénovation des logements locatifs, mais compte tenu des besoins, ils en investiraient 5 milliards si les conditions réglementaires étaient moins restrictives.

Ces 2 milliards \$ potentiels supplémentaires généreraient sur trois ans 1 milliard \$ en recettes fiscales pour le gouvernement du Québec (impôt sur le revenu des travailleurs et TVQ sur les biens et services nécessaires aux rénovations).

Les immeubles locatifs se revendent à des prix élevés, alors que leur rentabilité est très faible et que des rénovations majeures sont souvent nécessaires. Cette vigueur du marché n'est possible que parce que les acheteurs s'endettent de plus en plus à des niveaux de risque dangereux.

⁸ Statistique Canada, Statistique du revenu, EDTR & ECR. Tableau personnalisé pour la CORPIQ

IV Introduction

Le projet de loi n° 16 reprend en tous points ou presque le contenu du projet de loi 401 présenté par le précédent gouvernement, en juin 2018. Avec seulement six mois d'écoulés depuis son entrée en fonction, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation ne pouvait réalistement faire mieux que de compléter le travail amorcé par sa prédécesseure comme point de départ pour une réforme.

La CORPIQ accueille donc favorablement la plupart des mesures contenues dans le projet de loi n° 16, avec cependant une ferme opposition à l'article 95, lequel supprimerait le droit de demander la révision d'un jugement, sauf exceptionnellement.

Il faut toutefois reconnaître que les changements, bien qu'ils touchent d'autres volets du domaine immobilier (copropriété, inspection en bâtiment) dont traite brièvement la CORPIQ à la fin de ce mémoire, ne portent que sur une partie très spécifique du droit en matière de logements locatifs : les délais administratifs avant une première audience à la Régie du logement. Certaines mesures sont d'ailleurs déjà en place depuis un an et le projet de loi n° 16 ne fait que les codifier.

Il va de soi que la CORPIQ – comme d'autres organismes l'ont exprimé aussi – attend des mesures législatives beaucoup plus significatives touchant l'ensemble du droit en matière de louage résidentiel. La CORPIQ ne se contente pas de réclamer des modifications législatives et réglementaires, elle propose dans son mémoire des solutions concrètes. Le projet de loi n° 16 est donc perçu comme une première étape, mais il devra être suivi par une réforme plus en profondeur touchant : les nombreux autres délais judiciaires avant et après audience, l'équilibre des droits propriétaires-locataires prévus dans le Code civil du Québec, ainsi que le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. En effet, la plupart de la législation en la matière n'a pas été révisée depuis près de 40 ans, alors que la société, les pratiques et la conjoncture, elles, ont grandement évolué.

Considérant les limites du projet de loi n° 16, la CORPIQ a regroupé dans son mémoire l'essentiel de ce qui devrait être considéré dans le cadre d'une réforme du droit locatif. Ses recommandations scindées en quatre volets qui doivent être complémentaires pour obtenir de véritables résultats : 1) diminuer en amont le volume de causes judiciairisées, 2) refermer les échappatoires aux individus de mauvaise foi, 3) améliorer le fonctionnement de la Régie, 4) assouplir le contrôle des loyers pour maintenir l'intérêt de louer.

V Agir en amont pour réduire les causes judiciairisées

1- Permettre d'exiger un dépôt de garantie à la signature d'un bail

Contexte

Des chiffres colligés par la CORPIQ permettent d'estimer à 165 millions \$ par année les pertes des propriétaires attribuables aux dommages laissés par les locataires qui quittent leur logement dans la plus grande insouciance envers le suivant qui emménagera.

Les pertes relatives au non-paiement de loyer approchent pour leur part 250 millions \$ annuellement. Dans 70 % des cas de non-paiement de loyer ayant fait l'objet d'une demande à la Régie, aucun loyer dû n'a été récupéré. Un autre 22 % l'a été en partie et seulement 6 % en totalité. Strictement sur ce plan, on pourrait alors se demander à quoi sert ce tribunal où 44 000 demandes pour non-paiement ou déguerpissement ont été introduites l'an dernier.

De plus, lors d'un sondage fait par la CORPIQ en 2017 auquel près de 1500 propriétaires et gestionnaires ont répondu, nous pouvions constater que 58 % des propriétaires ayant introduit une demande à la Régie pour des loyers impayés de 1000 \$ à 1400 \$ (soit en moyenne deux mois de loyer) n'auraient pas fait appel au tribunal s'ils avaient pu conserver un dépôt de garantie de 700 \$.

Le dépôt de garantie est une pratique qui existe partout ailleurs au Canada, en Amérique et en Europe. Seul le Québec l'interdit encore. En outre, on s'aperçoit que le tribunal de la Régie du logement tend de plus en plus à invalider les cautionnements du bail par un tiers (exemple un parent), lequel peut donc se désister, laissant ainsi le propriétaire sans garantie. Il ne faut donc pas s'étonner que des entreprises à but lucratif s'implantent et offrent des services de cautionnement des locataires... avec profit. Or, même si le locataire respecte ses obligations, il ne revoit plus la couleur de son argent par la suite. Cette pratique n'est pas souhaitable.

Demande

La CORPIQ demande que soit incluse dans une deuxième phase de réforme l'autorisation pour un propriétaire d'exiger un dépôt de garantie, ce qui nécessiterait des modifications à l'article 1904 du Code civil du Québec et au règlement sur les formulaires obligatoires d'un bail de logement. La nouvelle mouture pourrait s'inscrire dans un nouveau modèle de bail.

Ce dépôt de garantie servirait indistinctement pour compenser tout dommage au logement qui dépasse l'usure normale ou pour acquitter un loyer impayé, et

ce, uniquement à la fin du bail. Le locataire qui voudra récupérer son dépôt ne pourra le faire que lorsqu'il quittera définitivement le logement et en ayant respecté ses obligations.

On légaliserait ainsi une pratique déjà établie (un propriétaire sur trois a déjà exigé un dépôt de garantie) en l'encadrant au moyen de règles précises. On obtiendrait alors une plus grande responsabilisation des parties, on désengorgerait le tribunal en favorisant l'entente à l'amiable et les locataires auraient accès à de meilleurs logements. En effet, plus de portes s'ouvriraient aux locataires dont le dossier financier n'est pas sans tache. De plus, le dépôt de garantie serait conditionnel à la production d'un constat de l'état des lieux par le propriétaire (au début et à la fin de l'occupation). Il favoriserait donc la livraison et le maintien du logement en bon état par les deux parties.

Autre argument de taille en faveur d'un dépôt de garantie : environ les deux tiers des locataires se disent capables financièrement de verser un tel montant lors de la signature du bail. D'ailleurs les dernières données obtenues par la CORPIQ auprès de Statistique Canada révèlent que le loyer moyen d'un 3½ au Québec ne représentait en moyenne en 2016 que 22 % du revenu net des ménages locataires. Au cours des 10 dernières années, leur revenu net a progressé de 28 %, comparativement à 18 % pour les loyers.

Les locataires ayant déjà un bail présentement n'auraient évidemment pas à verser un dépôt de garantie. L'introduction de cette mesure s'effectuerait donc très graduellement.

Ménages à faible revenu

Pour les ménages à faible revenu, le dépôt de garantie pourrait prendre la forme d'une garantie contractuelle en vertu d'un programme de la SHQ. Il n'aurait alors pas à être versé proprement dit au propriétaire, à moins qu'un dommage ne survienne.

Cette option viendrait également pallier le fait que les articles 31.1 et 31.2 de la Loi sur la Régie du logement ne sont toujours pas en vigueur. En effet, en 1998, le gouvernement du Québec a pourtant adopté la loi 186 permettant au tribunal d'ordonner au ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale de verser directement au locateur (propriétaire) la partie de la prestation correspondant au logement en vertu du programme d'aide financière de dernier recours. Cette ordonnance s'appliquerait dans les causes où le locataire est condamné pour non-paiement de loyer. Elle serait conditionnelle au renoncement du locateur de faire expulser son locataire.

2- Favoriser la conciliation

Cette mesure figure au projet de loi 16

Contexte

Il existe présentement un projet pilote à la Régie du logement visant à offrir aux parties la tenue de séance de conciliation, sans frais. Une telle mesure permet aux parties, si elles s'entendent, d'éviter de se rendre à un procès qui impliquerait des coûts, du temps et un risque d'être déçues de la décision.

Demande

La CORPIQ est d'accord avec cette mesure prévue à l'article 78 du projet de loi 16, mais à certaines conditions.

Comme mesure incitative, les frais judiciaires de la demande devraient être remboursés lorsque les parties ont recours à la médiation.

Les séances de conciliation ne doivent pas être administrées par un régisseur, comme le prévoit le projet de loi 16. En effet, nous ne voyons pas la pertinence et le gain de déplacer un (ou plusieurs) régisseur nommé par le gouvernement à la suite d'un processus duquel on attend une disponibilité totale pour des audiences et pour rédiger des décisions. Nous croyons que la conciliation devrait être principalement confiée à des personnes autres que des régisseurs. Y compris en région, il est certainement possible de recourir à un médiateur-conciliateur à temps partiel ou médiateur accrédité indépendant, adéquatement formé.

L'impartialité aurait pu être compromise si un régisseur qui agit comme conciliateur était ensuite appelé à trancher le litige après que cette conciliation ait avorté. Cette faille dans le projet de loi 401 (2018) a été corrigée dans le projet de loi 16.

Par ailleurs, la CORPIQ n'est pas d'accord pour que soit amorcé un processus de conciliation si une date d'audience n'est pas préalablement fixée. L'énoncé « Le Tribunal tient une audition dans les meilleurs délais », tel que proposé dans le projet de loi 16, comporte un trop grand risque. On peut alors s'attendre à ce que la conciliation soit utilisée de mauvaise foi par l'une des parties pour gagner du temps. En revanche, si la date est connue, cela accélérera le désir d'en venir rapidement à une entente. Enfin, l'absence de date d'audience dispense la Régie d'une certaine imputabilité advenant un manque de ressources pour instruire la cause. Ce n'est pas souhaitable.

3- Permettre aux propriétaires de réclamer des frais de retard de loyer

Contexte

Le principal problème identifié par la CORPIQ est qu'au Québec, il y a trop souvent absence de conséquences qui permettraient de responsabiliser les locataires face à leurs obligations. Cela favorise l'éclosion de situations conflictuelles et multiplie les causes judiciairisées, engorgeant ainsi le tribunal.

En effet, l'absence de mesures dissuasives fait en sorte que les obligations découlant du bail ne sont pas suffisamment prises au sérieux par certains individus. Généralement, il faut l'introduction d'une demande au tribunal comme premier signe pour faire véritablement prendre conscience au locataire de la gravité d'un retard de paiement.

L'essor des paiements par virement bancaire donne lieu à de plus en plus de loyers en retard, alors que les chèques postdatés étaient encaissés au moment où le propriétaire y a droit, donc le 1^{er} jour du mois.

Dans tout secteur d'activité de consommation, un retard de paiement à l'échéance entraîne des frais d'intérêts : câblodistribution, téléphonie, carte de crédit, Hydro-Québec, etc. Le gouvernement du Québec exige aussi des frais dans le cas de chèques sans provision (services gouvernementaux) et, bien sûr, des intérêts pour des déclarations de revenus tardives.

Les régisseurs ont un pouvoir discrétionnaire et se montrent très exigeants envers le propriétaire qui doit prouver le préjudice financier qu'il subit suite à un retard de loyer. Le locataire, lui, n'a pas à justifier ses choix de consommation l'ayant conduit à acheter autre chose plutôt qu'à payer le loyer.

Dans la décision *Leboeuf c. Louafi*, 2007 QCCQ 11159, le tribunal infirme la décision de la Régie du logement et rappelle qu'en plus du préjudice financier subi par le propriétaire, la Régie du logement doit aussi considérer le préjudice de droit, c'est-à-dire celui d'être payé le premier jour du mois. Malgré cette jurisprudence, les régisseurs continuent d'écarter cet argument et se montrent souvent indulgents avec les locataires qui paient en retard.

Demande

La CORPIQ demande de permettre expressément aux propriétaires de réclamer des frais en cas de retard du loyer. Cette mesure préventive établirait clairement que les retards ne sont pas tolérés et ferait comprendre aux locataires qu'ils encourent une conséquence en causant préjudice à leur locateur. Il faudrait modifier l'article 1901 C.c.Q. pour spécifier qu'une pénalité pouvant aller jusqu'à 10 % du loyer dû peut être accordée, et même davantage sur présentation de pièces justificatives.

Conclusion relative dépôt de garantie et aux frais de retard

L'instauration du dépôt de garantie et la possibilité de charger des frais de retard viendraient réduire grandement le volume de causes pour non-paiement de loyer. Cela comporte plusieurs avantages indéniables et amènerait propriétaires et locataires à s'entendre dans un rapport de force égalitaire.

Avantages pour le gouvernement

- Réduction significative du nombre de causes judiciairisées et des coûts pour la Régie du logement, puisque le coût moyen de traitement d'une cause est de 258 \$ en 2017-2018. Celui pour une conciliation professionnelle par la Régie du logement est de 266 \$. En revanche, ce coût moyen serait nettement moindre s'il existait un dépôt de garantie, car le plus souvent les parties négocieraient sans l'intervention de la Régie du logement;
- Réduction des délais administratifs du tribunal grâce au fait que moins de causes seraient introduites, ce qui libérerait des ressources;
- Perception plus favorable des propriétaires et des locataires.

Avantages pour les propriétaires

- Plus grande confiance et satisfaction envers le système judiciaire;
- Davantage intéressés à investir dans la rénovation des logements et dans la qualité de leurs équipements;
- Responsabilisation des locataires et plus grand respect envers les biens qui leur sont confiés.

Avantages pour les locataires

- Accès à un parc de logements en meilleur état;
- Garantie supplémentaire que le logement sera propre au moment d'y emménager;
- Réduction du nombre de locataires ayant un dossier judiciaire;
- Davantage facile de se trouver un logement pour des locataires ayant un mauvais crédit, un dossier judiciaire ou des revenus insuffisants/inconstants/insaisissables.

VI Fermer les échappatoires aux parties de mauvaise foi

4- Demande de rétractation conditionnelle au dépôt des loyers

Contexte

Depuis son mémoire déposé à la Régie en 1992, la CORPIQ a toujours continué de réclamer un meilleur contrôle des demandes de rétractation de jugement. En 2010, dans le cadre du projet de loi 131, la CORPIQ a proposé qu'on ne puisse plus suspendre l'exécution d'une ordonnance d'expulsion pour non-paiement de loyer, sauf s'il y a consignation des loyers dus.

Depuis décembre 2010, la *Loi sur la Régie du logement* permet au tribunal d'interdire à une partie de déposer une nouvelle demande lorsque la démarche est jugée abusive ou dilatoire. Cependant, cette décision demeure à la discrétion des régisseurs (article 63.2 de la *Loi sur la Régie du logement*).

Les locataires et leurs avocats le savent trop bien. Ils profitent donc de cette échappatoire pour introduire des requêtes en rétractation, afin de suspendre l'exécution du jugement et continuer d'habiter le logement sans payer.

La CORPIQ a analysé 213 jugements récents en demande de rétractation. Seulement 12 % des demandes de rétractation ont été accueillies. Et encore, de ce pourcentage doivent être déduits les cas où la décision a de nouveau conduit à la condamnation du locataire.

Cela a pour conséquences de retarder indûment l'expulsion, en plus d'engorger le tribunal où ces locataires ne daignent même pas se présenter.

Les locataires ont déposé 2203 demandes de rétractation en 2017-2018, un record.

Demande

La CORPIQ réclame une modification de l'article 89 de la *Loi sur la Régie du logement* qu'on pourrait inclure à l'article 94 du projet de loi 16.

Elle souhaite qu'aucune demande de rétractation ne soit acceptée, dans les cas d'un jugement en non-paiement de loyer incluant une ordonnance d'expulsion, à moins que le locataire dépose ses loyers dus et celui à venir au greffe de la Régie du logement, et ce, durant tout le processus de rétractation. Les loyers suivants seraient aussi payables à échéance à la Régie du logement.

5- Réduire les délais dans le processus de demande de rétractation

Contexte

Parmi les nombreuses façons de freiner le cours du processus judiciaire, la demande de rétractation est sans doute la favorite de ceux qui cherchent à éviter les conséquences de leurs actes.

Lorsque le jugement d'éviction est rendu par la Régie du logement, le locataire dispose de 10 jours après la connaissance de la décision pour déposer une demande de rétractation (article 89 de la *Loi sur la Régie du logement*). Cette demande suspend l'exécution du jugement jusqu'à ce que le tribunal puisse étudier sa recevabilité lors d'une audience.

Le locataire a donc avantage à agir comme s'il n'avait pas pris connaissance du jugement, puis à faire une demande de rétractation au moment où la décision du tribunal devient exécutoire.

Le moment de se précipiter à la Régie du logement pour demander une rétractation survient généralement quand le locataire reçoit le préavis d'expulsion de l'huissier. Depuis l'entrée en vigueur du Code de procédure civile en 2016, ce préavis a même fait gagner de 1 à 6 jours de délai de grâce supplémentaire au locataire, selon le moment de la semaine. Le préavis de l'huissier se situe donc entre 6 et 9 jours.

Puisque seul un régisseur peut statuer sur la recevabilité de la demande de rétractation, celle-ci est donc mise au rôle, ce qui entraîne un nouveau délai d'attente avant audience (environ 1 mois à 6 semaines).

Demande

Il faudrait d'abord que toute demande de rétractation relative à l'expulsion pour non-paiement de loyer ne puisse être étudiée que si elle est déposée dans les 10 jours suivant la date où le jugement devient disponible, et non plus à partir du moment où la partie veut bien en prendre connaissance.

Par la suite, la Régie du logement serait tenue d'entendre cette demande de rétractation et rendre une décision dans les 10 jours suivants.

La Régie pourrait réserver une journée par semaine dédiée aux demandes de rétractation. Les causes introduites ailleurs qu'à Montréal pourraient être entendues par visioconférence. Il s'agit en effet de causes simples où souvent le locataire (demandeur) ne daigne même pas se présenter. Les frais de la demande et l'effort de la démarche deviendraient alors dissuasifs eu égard au gain de temps potentiellement peu significatif pour le locataire mauvais payeur, sachant que c'est là son but recherché.

6- Aucune rétractation autorisée pour la raison d'un changement d'adresse

Cette mesure figure au projet de loi 16

La non-réception de l'avis de convocation de la Régie à une audience est l'un des prétextes le plus fréquemment évoqués pour demander une rétractation du logement. Le locataire poursuivi et qui se sait coupable de non-paiement de loyer ou de dommages au logement n'a évidemment aucun intérêt à fournir au propriétaire sa nouvelle adresse en quittant. Pourtant, il est bien conscient qu'une procédure judiciaire est déjà en cours contre lui si la demande du propriétaire lui a été notifiée.

La CORPIQ appuie donc la mesure prévue à l'article 94 du projet de loi 16 qui prévoit qu'une partie en défaut d'avoir avisé de son changement d'adresse ne peut pas demander une rétractation si l'avis de convocation a été correctement transmis à sa dernière adresse connue.

Elle s'inquiète cependant de la présence du terme « correctement » qui laisse une marge d'interprétation au tribunal au bénéfice d'un défendeur qui prétendrait que la transmission n'est pas valide.

Aussi, l'envoi de l'avis de convocation devrait être doublé, c'est-à-dire expédié aussi par courriel certifié lorsque le bail contient une adresse électronique. Cette technologie existe et elle est fiable. L'article 41.2 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement devrait imposer ce moyen de transmission.

7- Que le tribunal tienne compte de l'historique judiciaire de la partie contre laquelle une forclusion est demandée

Contexte

Des locataires au lourd passé judiciaire à la Régie du logement répètent pendant des années leur comportement de mauvais payeurs en passant d'un immeuble à l'autre. Pour retarder leur expulsion, ils utilisent régulièrement la rétractation de jugement.

En 2010, la Régie du logement a obtenu le pouvoir de forclusion suite à l'introduction de l'article 63.2 à la Loi sur la Régie du logement (en pratique, le tribunal y avait parfois recours, jusqu'à ce qu'un jugement en 2008 édicte qu'elle n'en avait pas le pouvoir).

Mentionnons qu'une partie déclarée forclosée perd son droit de déposer de nouveaux recours devant le tribunal.

Ce pouvoir demeure cependant discrétionnaire. Lorsque le locataire est absent à l'audience pour justifier sa propre demande de rétractation, il arrive que le régisseur refuse de prononcer la forclusion contre lui. Il faut une répétition de ce comportement pour que le régisseur prenne la situation au sérieux et ordonne la forclusion.

Demande

La CORPIQ réclame une modification à la loi précisant que pour statuer sur une demande de forclusion, le tribunal doit tenir compte des autres jugements qui lui sont soumis en preuve prononcés dans le passé à l'encontre de cette personne.

Elle réclame aussi que la forclusion soit valide pour 5 ans, afin que l'individu quérulent qui change d'adresse (ce qui est fréquent chez les mauvais payeurs) ne puisse pas faire tomber l'ordonnance de forclusion sitôt emménagé dans un autre logement.

8- Que la Régie puisse doive condamner à des dommages celui qui exerce un recours abusif ou dilatoire

Cette mesure figure au projet de loi 16

Commentaires

Cette disposition, qui figure à l'article 86 du projet de loi 16, vise à condamner une partie qui exerce un recours abusif ou dilatoire à payer aussi des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie.

La CORPIQ y serait favorable, mais cette mesure doit être obligatoire et non à la discrétion d'un membre du Tribunal. En effet, certains régisseurs se montrent plus que cléments envers des justiciables qui abusent du système.

L'expérience du pouvoir de forclusion en vigueur depuis 2010 a démontré que ce n'est pas parce qu'il existe que celui-ci est nécessairement exercé avec rigueur par le tribunal. La CORPIQ demande donc que l'expression « La Régie du logement peut » par « La Régie du logement doit » condamner une partie qui exerce un recours abusif ou dilatoire à payer des dommages-intérêts.

Le tribunal conserve de toute façon deux pouvoirs discrétionnaires : celui de statuer quant au caractère abusif ou dilatoire du recours, ainsi que celui du montant de ces dommages.

La CORPIQ recommande qu'il soit précisé dans la loi qu'une partie qui introduit une réclamation jugée abusive soit tenue de verser une pénalité allant jusqu'à 20 % du montant qu'elle réclame. Cette mesure serait aussi valable pour un locataire que pour un propriétaire.

On dissuaderait ainsi les réclamations exagérées qui encombrant le tribunal et qui tendent probablement à inciter les régisseurs à accorder de l'importance (et du temps d'audience) à une cause qui n'en mérite pas. Cela a un effet sur la longueur et la complexité des procédures judiciaires.

9- Non-paiement de loyer : réduire les remises d'audience

Contexte

De nombreuses remises d'audience sont demandées dans les cas de non-paiement de loyer. Bien que le locataire n'ait pas de motif de défense à faire valoir, son objectif réel est de gagner du temps. Le truc consiste donc à demander une remise d'audience pour avoir le temps de consulter un avocat.

Demande

La CORPIQ demande à ce que la Régie assigne un avocat de l'aide juridique, présent et disponible à son tribunal (ou même par téléphone). Si le locataire demande à consulter un avocat, le régisseur pourrait suspendre l'audience et poursuivre avec d'autres causes. Dans les faits, cet avocat n'aurait qu'à répondre au locataire qu'il ne dispose d'aucun recours si son loyer est impayé (ce qui est vrai). L'audience reprendrait aussitôt et le locataire n'aurait pas de motif valable d'obtenir une remise.

10-Résiliation-recouvrement : exécution provisoire quand le défendeur n'a aucun motif de défense

Contexte

En vertu de l'article 82 de la *Loi sur la Régie du logement*, une décision relative au non-paiement de loyer incluant la résiliation du bail est exécutoire à l'expiration d'un délai de trente (30) jours de la date de la décision (soit le délai d'appel).

Toutefois, l'article 82.1 paragraphe 2 de la *Loi sur la Régie du logement* énonce que le régisseur peut ordonner l'exécution provisoire dans les cas d'expulsion des lieux lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé. Or, dans la pratique, peu de régisseurs ordonnent l'exécution provisoire de leur décision dans le cadre des demandes en résiliation de bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Afin de réduire les délais entre le défaut du locataire et son expulsion, nous suggérons donc que l'exécution provisoire de la décision soit ordonnée dès que le locataire n'a aucun motif de défense valable à opposer au recours du propriétaire.

En effet, considérant qu'un locataire ne devrait pas pouvoir se faire justice lui-même grâce au fait qu'il peut facilement retenir un montant dû, considérant aussi qu'il ne peut prétendre à une diminution de loyer que s'il y a une perte de jouissance des lieux et que pour prétendre à une diminution totale du loyer, il doit démontrer une perte totale de la jouissance des lieux, l'exécution provisoire est donc pleinement justifiée.

Demande

Lorsque le bail est résilié, ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion du locataire lorsqu'il n'a aucun motif valable pour contrer le recours du propriétaire.

En pratique, les régisseurs n'accordent presque jamais l'exécution provisoire d'une ordonnance d'expulsion durant la période hivernale. À tout le moins, on pourrait faire en sorte de leur rendre obligatoire de prononcer l'exécution provisoire d'un tel jugement rendu durant les autres mois de l'année. Cette directive serait ajoutée à l'article 82.1.

11-Résiliation-recouvrement : réduire à 10 jours le délai d'appel

Contexte

La computation du délai d'appel débute à partir de la connaissance du jugement, estime le tribunal, ce qui contredit le texte de loi. À la lumière de récents jugements (*Hardy c. Dufour*, 2013 QCCQ 6072 et *8317887 Canada inc. c. Fraser*, 2016 QCCQ 6851), il appert que le tribunal ne respecte pas l'article 92 adoptée par le législateur. Dès lors, la partie condamnée peut en profiter et ainsi gagner du temps.

Compte tenu de la rareté des dossiers de non-paiement de loyer portés en appel, nous suggérons que le délai d'appel soit réduit spécialement pour ces cas.

Demande

La CORPIQ propose de réduire le délai d'appel à 10 jours au lieu de 30. Pour ce faire la phrase soulignée, ci-après, s'ajouterait à l'article 92 de la loi :

92. La demande pour permission d'appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est présentée par requête accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans la décision.

La requête accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision, sauf dans le cadre de demandes de résiliation de bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer pour lesquelles le délai est réduit à 10 jours. Elle doit préciser les conclusions recherchées et le requérant doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser [...]

Par ailleurs, il faut que soit respectée l'intention du législateur à l'effet que le délai d'appel de 30 jours débute à la date de la décision. Grâce à Internet, les justiciables savent désormais quand la décision est rendue et peuvent en prendre connaissance dès ce moment. Tout jugement devrait encore être acheminé par la poste, bien sûr, mais aussi désormais et surtout par courriel certifié, lorsque cette information a été fournie lors de la demande.

12-Assouplir les critères de reprise de logement, mais durcir les sanctions face aux propriétaires de mauvaise foi

Contexte

Présentement, il n'est pas possible pour un propriétaire ne détenant pas 100 % de son immeuble de pouvoir procéder à une reprise de logement. Il n'est pas permis non plus, pour d'ex-conjoints de fait qui auraient un enfant à charge, de procéder à une reprise. Depuis 2016, il n'est plus possible de reprendre le logement d'un locataire âgé de 70 ans et qui l'occupe depuis 10 ans, même si le propriétaire veut y loger sa propre famille. À l'autre extrémité du spectre, il n'y a rien de prévu dans la loi pour dissuader un propriétaire de mauvaise foi qui procéderait à une reprise de logement sous de faux motifs.

Demandes

- Permettre à un propriétaire la reprise d'un logement s'il détient au moins 50 % de l'immeuble, tout en respectant les critères en place. Cela impliquerait une modification de l'article 1957 du Code civil du Québec;
- Modifier aussi l'article 1957 du Code civil pour y inclure la notion d'ex-conjoint de fait ayant un enfant commun à charge dont le propriétaire est le principal soutien (matériel ou moral);
- Modifier l'article 1959.1 du Code civil pour permettre la reprise d'un logement au bénéfice de la famille immédiate du propriétaire, même si le locataire a 70 ans ou plus. À plus forte raison, cette reprise devrait être facilitée pour le propriétaire dans les cas, par exemple : d'un enfant majeur souffrant de déficience intellectuelle ou ayant un handicap, d'un parent inapte (même s'il n'a pas atteint 70 ans), etc.;
- Obliger le propriétaire qui a procédé à une reprise de logement de transmettre au locataire, après 12 mois, un avis indiquant qui occupe effectivement le logement repris.

13-Permettre au propriétaire de libérer le locataire plutôt qu’entreprendre une cession de bail

Contexte

En donnant au locataire le droit de céder son bail, l’objectif initial du législateur était de lui permettre de quitter son logement avant la fin du bail sans que pèse sur lui un fardeau financier démesuré (celui de payer un loyer à deux endroits en même temps). Or, présentement, un locataire peut « forcer » une cession de bail. Avec des loyers bas au Québec et un taux d’inoccupation très faible, nous assistons à l’intensification de deux phénomènes : la sous-location avec profit et la revente de baux déguisée en cession de bail.

Il n’y aurait donc aucun préjudice si, lorsqu’un locataire manifeste au propriétaire son intention de céder son bail, celui-ci avait l’alternative de libérer le locataire de toute obligation. Le propriétaire pourrait ainsi procéder lui-même à la relocation, ou encore garder le logement vacant pour y faire des travaux avant de le relouer.

Le seul cas où un locataire cherche à forcer une cession bail est nécessairement lorsqu’il tente de tirer un avantage financier ou à faire bénéficier un tiers d’un avantage financier. Ce n’était certainement pas là le but de la loi.

Demande

Permettre au propriétaire de libérer le locataire de ses obligations sans pénalité au lieu de procéder à une cession de bail. Cela nécessiterait un ajout à l’article 1871 du Code civil du Québec.

14-Obligation du locataire de payer les frais de cour en cas de refus injustifié de l'avis de modification de bail relativement au loyer

Contexte

Les frais judiciaires pour ouvrir un dossier à la Régie du logement pour fixation de loyer représentent un coût de 48 à 76 \$, selon le montant du loyer concerné. Cette somme doit être obligatoirement payée par le propriétaire, puisque c'est à lui que revient la responsabilité d'entamer une demande de fixation en cas de désaccord.

La jurisprudence a toutefois établi deux critères permettant au propriétaire de se faire rembourser ses frais judiciaires par le locataire, soit lorsqu'il appert que l'augmentation de loyer demandée était justifiée et que le locataire n'a pas fait preuve de bonne foi dans son refus de la modification de bail.

Afin d'encourager la négociation de bonne foi et de décourager les comportements qui entraînent inutilement des procès en fixation de loyer, il y a lieu d'édicter dans la loi les critères relativement au remboursement des frais judiciaires lors d'une fixation de loyer

Demande

Que la *Loi sur la Régie du logement* soit modifiée, conformément à la jurisprudence, afin de spécifier clairement que le locataire est tenu de rembourser les frais judiciaires d'une fixation de loyer lorsque :

- le locateur a démontré qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation de loyer, le tout avant de déposer sa demande;
- le locateur obtient par la décision rendue une augmentation de loyer au moins égale à celle demandée dans son avis.

Cette mesure pourrait être ajoutée à la fin de l'article 80 du projet de loi 16.

Conclusion relative aux échappatoires à refermer

Les nombreuses failles dans la loi permettent à des individus d'abuser du système judiciaire et d'éviter l'application du droit. La justice est rendue non par une décision favorable émise par le tribunal, mais plutôt lorsqu'il y a réparation du préjudice subi.

En refermant les échappatoires découlant du texte de loi ou de l'interprétation que des régisseurs en ont fait au fil des ans, on sévirait plus efficacement contre les parties de mauvaise foi et on redonnerait une crédibilité au système de justice censé protéger les victimes, non les fautifs.

Avantages pour le gouvernement

- Réduction des coûts du système judiciaire;
- Perception plus favorable de la part des justiciables.

Avantages pour les propriétaires

- Diminution des pertes financières irrécupérables;
- Gestion plus facile et intérêt à conserver les logements en location plutôt qu'à en reprendre possession ou à les convertir en copropriété.

Avantages pour les locataires

- Puisqu'une créance augmente avec le temps, ce qui la rend plus difficile à rembourser, les locataires fautifs auraient avantage à ce qu'une décision finale soit rendue plus rapidement;
- Que ce soit pour évincer un locataire indésirable ou pour faire respecter un règlement de l'immeuble, un processus judiciaire sans entraves peut assurer plus rapidement la quiétude dans l'immeuble, au bénéfice de l'ensemble des autres locataires.

VII Améliorer le fonctionnement de la Régie du logement

15- Conversion d'une demande pour recouvrement de loyer en demande pour résiliation-recouvrement

Contexte

Le premier recours dont dispose le propriétaire victime de non-paiement de loyer est une demande introductive en recouvrement de loyer. Ce recours peut être introduit par le propriétaire dès le défaut. Par exemple, si le loyer est exigible le premier jour du mois et que le locataire ne paie pas son loyer à cette date, le propriétaire pourra introduire sa demande dès le lendemain.

Le second recours dont dispose le propriétaire est la résiliation du bail (qui inclut le recouvrement de loyer) lorsque le locataire est en retard de plus de trois (3) semaines dans le paiement de son loyer. Le mécanisme concernant les demandes de non-paiement de loyer pour retard de plus de trois semaines mis en place par la Régie du logement fait en sorte que ce type de demande est traité sur une voie dite accélérée. Cela se justifie par le fait que les loyers impayés s'additionnent avec le temps, ainsi qu'en raison de l'article 1971 du Code civil selon lequel le locataire n'a alors plus la légitimité d'habiter les lieux.

En pratique, comme le prévoit la loi, le propriétaire doit donc choisir entre :

- a) déposer une demande dès la situation de non-paiement (2^e journée), puis amender cette demande (après 3 semaines)
- ou
- b) ne présenter qu'une seule demande, mais attendre que le retard de loyer dépasse 3 semaines

Demande

La CORPIQ voudrait qu'il soit permis au propriétaire d'introduire une demande de recouvrement dès que le locataire est en défaut de payer son loyer, laquelle demande comporterait déjà une conclusion additionnelle en résiliation de bail advenant que le locataire soit en retard de plus de 3 semaines dans le paiement de son loyer au moment de l'audience.

Commentaire

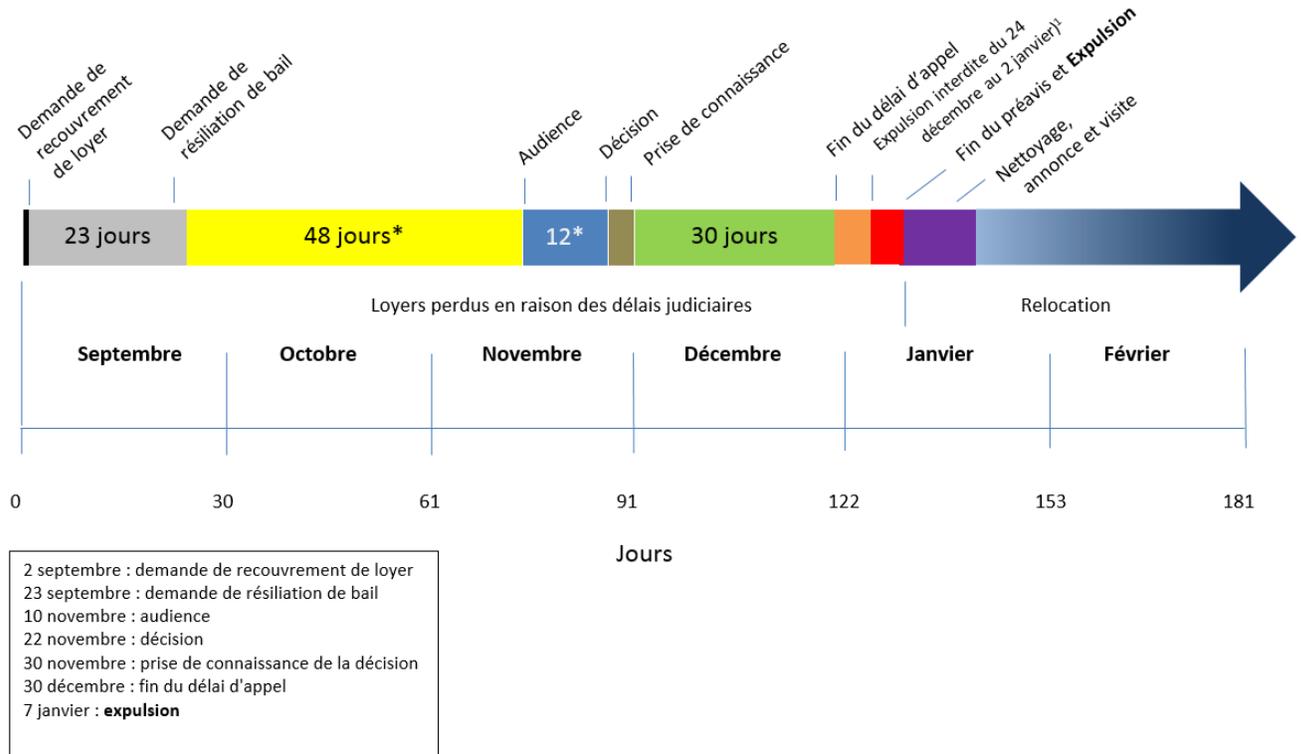
La CORPIQ tient par ailleurs à souligner que le délai de trois semaines avant de pouvoir demander la résiliation du bail est inutilement long et devrait plutôt être d'une (1) semaine. Le processus total d'une cause en non-paiement de loyer entre le dépôt de la demande et la décision prend en moyenne trois (3) mois, selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement. Il faut également

VII Améliorer le fonctionnement de la Régie du logement

rappeler que pour un propriétaire de logements, il importe de sauver au moins un mois de loyer au total, sans quoi il ne percevra absolument aucune amélioration d'une réduction des délais judiciaires.

Processus d'expulsion d'un locataire pour non-paiement

Délais moyens sans demande de rétractation ni remise d'audience



* Délais administratifs de la Régie du logement selon l'étude des crédits 2019-2020

¹ Cette mesure est entrée en vigueur en 2016 avec le nouveau Code de procédure civile

Source : CORPIQ

16-Préavis d'expulsion-recouvrement pour non-paiement de loyer

Contexte

La plupart des locataires poursuivis sont insolvables et/ou introuvables. De même, la plupart des locataires poursuivis ne se manifestent pas à la Régie et ne présentent aucune opposition. Il n'y a, de toute façon, pratiquement aucune défense acceptable si le loyer n'est pas payé. Ce que veulent avant tout les propriétaires en allant devant le tribunal, c'est récupérer leur logement le plus vite possible pour que cesse la perte financière croissante.

Afin d'éviter à la Régie du logement de tenir des milliers d'audiences inutiles, alors que le locataire a été dûment avisé de la demande et qu'il n'a donc aucune intention de présenter une défense, un processus judiciaire plus efficace et simplifié pourrait être mis en place.

Demande

Que le propriétaire puisse déposer à la Régie du logement une demande simplifiée comportant un préavis d'expulsion et recouvrement des loyers dû en date de cette demande.

La Régie du logement aurait deux semaines pour faire parvenir ce préavis d'expulsion-recouvrement au locataire. Celui-ci disposerait de deux semaines pour répondre :

- Soit il demande au tribunal la suspension du processus d'expulsion et force la tenue d'une audience (mais il doit fournir avec sa demande une preuve que le loyer a été payé);
- Soit il acquiesce ou ne répond pas.

Si la Régie du logement n'a rien reçu après deux semaines, une décision est rendue sans audience. Elle porte sur la demande initiale du propriétaire, laquelle ne peut être amendée pour y ajouter d'autres loyers dus. La décision est envoyée au locataire qui dispose d'une semaine pour libérer le logement, et ce, à la réception de la décision confirmant l'expulsion.

La rétractation du jugement peut être demandée par le locataire, mais seulement s'il dépose les loyers dus et ceux à venir (voir recommandation #4).

Enfin, la CORPIQ recommande que, dans le cas où il s'agit d'un locataire de 70 ans ou plus, une copie de ce préavis d'expulsion soit acheminée par la Régie au Curateur public. Il en va de l'intérêt du locataire et de façon préventive, pour des raisons humanitaires.

17-Décision sur le banc lors d'une audience pour non-paiement de loyer

Contexte

L'un des facteurs influençant les délais relatifs à l'exécution d'une demande de non-paiement de loyer est la rédaction du jugement qui prend 12 jours en moyenne, selon un rapport publié en avril 2019 par la Régie du logement (c'était 5 jours en 2010). À cela s'ajoute le délai de transmission. Considérant que les causes de non-paiement de loyer ont une mécanique simple et ne demandent pas de rédaction complexe, il apparaît tout à fait normal que la décision soit rendue séance tenante.

Demande

Séance tenante, remettre un procès-verbal d'audience tenant lieu de décision lorsque cette audience a pour objet le non-paiement de loyer.

18-Autres causes en demande pécuniaire : décision sans audience lorsque le défendeur ne manifeste pas le désir d’être entendu

Contexte

Outre le non-paiement de loyer, de nombreuses demandes sont mises au rôle inutilement, puisque le défendeur n’a aucune intention de présenter une défense. C’est notamment le cas pour des dommages causés au logement constatés après un déguerpissement ou un déménagement. De telles demandes peuvent attendre deux ans avant d’être entendues par le tribunal.

Demande

Légiférer afin que la Régie du logement rende une décision sans audience dans les causes générales ayant pour objet une demande en dommages pécuniaires si cette demande et la liste des pièces ont été signifiées au défendeur, mais que celui-ci n’a pas manifesté dans les vingt (20) jours son intention de présenter une défense. C’est ainsi que cela fonctionne dans les autres tribunaux (20 jours à la Cour des petites créances et 15 jours à la cour régulière). Mentionnons d’ailleurs qu’en vertu du nouvel article 56.10 qu’introduirait le projet de loi 16, « tout acte ou procédure déposé au dossier du Tribunal est réputé fait sous serment ».

19-Procéder sur dossier quand les parties le demandent ou y consentent

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 83 du projet de loi 16 prévoit que le Tribunal peut procéder sur dossier (donc sans audience) si les parties le demandent ou y consentent.

La CORPIQ souhaite plutôt qu'il soit stipulé que le Tribunal « doit » procéder sur dossier lorsque les parties le demandent et que les conditions sont respectées. À moins que des circonstances exceptionnelles justifient la tenue d'une audience.

20-Faire respecter les décisions qui clarifient les courants jurisprudentiels divergents

Contexte

Il est normal que des causes soient portées en appel. Cependant, il n'est pas acceptable que lorsque des décisions sont confirmées ou infirmées en appel (par le Bureau de révision de la Régie dans le cas d'une fixation de loyer et conditions du bail ou par la Cour du Québec – Division administrative et d'appel dans les autres cas), ces décisions d'instances supérieures ne soient pas respectées par la suite.

Fort de leur indépendance judiciaire, les régisseurs entretiennent des courants jurisprudentiels divergents au sein même de la Régie, mais aussi face aux instances supérieures, particulièrement sur certains sujets. En plus de forcer la tenue de nouvelles audiences pour dissiper la confusion, ils alimentent le manque de confiance dans le système de justice.

Des personnes, sachant que la loi est floue et que la jurisprudence est divergente, provoquent des demandes à la Régie du logement en espérant tomber sur un régisseur favorable à leur intérêt.

La Régie du logement a maintes fois expliqué qu'elle n'assurait pas un suivi systématique des décisions qu'elle a rendues et qui sont portées en appel. C'est inacceptable.

Demande

Que le demandeur soit tenu de signifier au greffe de première instance (celui de la Régie) sa procédure d'appel, comme cela se fait pour les autres tribunaux de droit commun.

Comme corollaire, les régisseurs doivent être tenus de respecter les décisions d'instances supérieures comme cadre de référence futur.

21-Suppression Maintien du droit de révision en vertu de l'article 90 de la Loi sur la Régie du logement

Cette suppression figure au projet de loi 16

Contexte

L'article 95 du projet de loi 16 propose de supprimer le droit de demander la révision d'une décision en fixation de loyer, à moins d'un vice de fond ou de procédure. De toute évidence, la Régie cherche ici soit à réduire son volume de causes portées en révision (on peut en douter, car il y a eu seulement 123 en 2018-2019), ou alors à faire en sorte que ses régisseurs n'aient plus à réviser des décisions rendues par leurs confrères ou par les greffiers spéciaux.

Ce qui est paradoxal, c'est qu'en 2008, la Régie a plaidé devant la Cour supérieure du Québec pour faire reconnaître sa juridiction exclusive d'entendre les causes relatives aux conditions du bail qui étaient portées en appel (c'était jusque-là la Cour du Québec qui avait juridiction). Ce droit ne lui ayant pas été reconnu⁹, la Régie du logement a donc demandé au gouvernement de modifier l'article 90 de la *Loi sur la Régie du logement*, ce qui a été fait en 2010. Or, elle voudrait maintenant fermer la porte aux propriétaires qui estiment nécessaire de porter une cause en appel?

La CORPIQ s'oppose à un tel changement qui pénaliserait directement les propriétaires de logements

Le droit de porter une décision en fixation de loyer devant une instance supérieure est justifié et fondamental, car on déplore de nombreux jugements tordus rendus en fixation de loyer, notamment par des greffiers spéciaux qui ne respectent pas les décisions antérieures ou les courants jurisprudentiels.

Un exemple frappant est présentement d'actualité : l'usage du cannabis à des fins médicales. Des régisseurs se forment en deux camps, l'un estimant que le locataire n'a pas à fournir une preuve médicale pour contrer une interdiction au bail de fumer, l'autre estimant qu'un certificat médical est requis.

Ce n'est pas le faible nombre de cas portés en révision qui importe ici (123), mais bien l'impact que ces révisions ont sur l'ensemble des milliers de causes traitées chaque année en première instance.

⁹ *Svirski c. Régie du logement*, 2009 QCCS 119

22- Nommer des membres du Tribunal à temps partiel

Cette mesure figure au projet de loi 16

La CORPIQ est d'accord avec cette mesure, mais exprime ses réserves en raison du risque de voir s'accroître les divergences de courants jurisprudentiels. Un membre du tribunal moins expérimenté constitue un risque accru de décisions erronées ou mal motivées. En revanche, un membre du tribunal expérimenté pourrait, s'il le souhaite, continuer d'entendre des causes à temps partiel plutôt que de prendre sa retraite, ce qui est souhaitable.

23-Utilisation de moyens technologiques pour la tenue d'audiences

Cette mesure figure au projet de loi 16

Il s'agit d'une mesure qui existe déjà pour le déroulement de l'audience. La CORPIQ n'y voit donc pas un élément nouveau dans le cadre d'une réforme. Il y a lieu d'étendre l'utilisation de la technologie lorsque les circonstances s'y prêtent. Cependant, le risque demeure pour un juge de ne pas être en mesure de déceler à distance les comportements révélant qu'une des parties ment ou dit la vérité, comportements plus faciles à identifier en personne.

La CORPIQ souhaiterait que la technologie soit aussi utilisée, lorsque le bail contient les adresses courriel, pour transmettre les avis de convocation ainsi que les jugements. En effet, il existe désormais des moyens de transmettre des courriels certifiés aux parties. Cela réduirait les cas où une partie de mauvaise foi prétend ne pas avoir reçu l'avis de convocation ou ne pas avoir pris connaissance du jugement. L'envoi postal pourrait être maintenu dans les cas où l'envoi de courriels certifiés serait impossible.

Malheureusement, il semble aussi que le processus administratif de la Régie pour qu'une tierce partie obtienne une participation à une visioconférence (par exemple un avocat appelé tardivement à se joindre au dossier) est particulièrement ardu et long.

24-Possibilité pour un greffier d'entendre toute cause où il y a absence d'une des parties

Cette mesure figure au projet de loi 16

La CORPIQ est favorable à ce que les greffiers puissent aussi entendre des causes d'autre nature lorsqu'il y a absence de l'une des parties lors de l'audience. Cette mesure prévue à l'article 76 du projet de loi existe déjà pour les causes de non-paiement de loyer.

25-Instaurer des conférences de gestion

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 80 du projet de loi 16 prévoit la possibilité pour un membre du Tribunal de convier les parties à une « conférence de gestion ». La CORPIQ comprend le bien-fondé d'une telle étape pour réduire par la suite les risques de remise d'audience.

26-Instaurer des conférences préparatoires

Cette mesure figure au projet de loi 16

La CORPIQ émet à l'égard de cette mesure, prévue à l'article 80, le même commentaire que celui qui précède concernant les conférences de gestion.

27-Dépôt d'une liste de pièces justificatives et délai de notification d'une demande

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 80, alinéas 56, 56.1, 56.2, 56.3 ainsi que 56.4 du projet de loi 16 prévoit l'obligation, au moment de notifier une demande, d'accompagner celle-ci d'une liste des pièces indiquant que celles-ci sont accessibles sur demande. Il prévoit aussi l'obligation de déposer les pièces au dossier si le Tribunal le demande. Toutefois, le propriétaire n'aurait pas à fournir cette liste de pièces, ni les pièces elles-mêmes dans le cadre d'une demande de fixation de loyer.

Il prévoit aussi que cette notification doit être faite dans les 30 jours suivant l'introduction de la demande du Tribunal.

Enfin, lors d'une fixation de loyer, le projet de loi prévoit l'obligation pour le propriétaire de déposer au Tribunal le formulaire RN (formulaire relatif aux renseignements nécessaires) dans les 90 jours suite au dépôt de la demande.

Commentaires de la CORPIQ

Afin d'éviter des remises d'audience, donc des délais, la CORPIQ est favorable à l'obligation de fournir une liste des pièces justificatives, considérant que l'article 56.3 prévoit l'exclusion pour les cas de fixation de loyer.

La CORPIQ note cependant que la disposition 56.4 de l'article 80 du projet de loi stipule que le Tribunal peut exiger le dépôt de « tout document » avant de mettre au rôle la cause. Selon sa compréhension, la CORPIQ ne s'y oppose pas. Cependant, il n'est pas souhaitable que les pièces justificatives puissent être exigibles et accessibles d'avance au locataire avant une fixation de loyer. Celui-ci pourrait alors les redistribuer à d'autres locataires de l'immeuble.

Par contre, la CORPIQ est en désaccord avec le délai de 30 jours pour notifier à l'autre partie une demande déposée au Tribunal, à moins qu'il s'agisse d'une demande relative au non-paiement de loyer. Malgré la diligence d'un propriétaire, lorsqu'un locataire refuse de prendre possession d'un courrier recommandé, le retour postal après tentatives et le délai ainsi allongé pour signifier la demande par un autre moyen (huissier) peut totaliser plus de 30 jours.

L'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement impose une notification « dans un délai raisonnable ». Il doit être maintenu ainsi. Il faut considérer et apprécier les tentatives de notification (ou de signification), et non seulement les dates de réception par le défendeur et de dépôt de la preuve de notification par la Régie. De même, la CORPIQ est en désaccord avec l'article 56.2 proposé qui stipulerait qu'une demande qui ne serait pas notifiée dans le délai prescrit serait « périmée ».

28-Rapport d'une autorité équivaut à son témoignage en personne

Cette mesure figure au projet de loi 16

Puisqu'il est difficile d'obtenir le témoignage en personne d'une autorité lors d'une audience au Tribunal, ce qui occasionne divers obstacles au déroulement de l'audience. C'est encore plus problématique lorsqu'une date d'audience requiert la présence et la disponibilité de plusieurs témoins et avocats en même temps.

La CORPIQ est donc en partie favorable à la mesure qui est prévue à l'article 91 du projet de loi 16 stipulant qu'un membre du Tribunal peut décider qu'un rapport signé tient lieu de témoignage d'un pompier, policier ou inspecteur. Cependant, la CORPIQ s'oppose formellement à ce qu'un rapport signé par un médecin qui n'est pas membre du Collège des médecins du Québec puisse être admis en preuve. Ce qui se passe présentement avec le cannabis à usage soi-disant « médical » démontre le danger de permettre des preuves provenant de médecins d'autres provinces et qui émettent des prescriptions de complaisance sans jamais avoir vu le patient. De même, le risque d'avoir affaire à un faux rapport est plus grand et difficile à vérifier.

29-Obligation de convoquer une personne tierce dont les droits sont touchés

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 80 du projet de loi (modifiant l'article 56.8 de la *Loi sur la Régie* du logement) du projet de loi prévoit la possibilité pour un membre du Tribunal d'ordonner la notification de la demande aux personnes dont les droits ou les intérêts peuvent être touchés par la décision.

La CORPIQ ne comprend pas le but de cette modification qui n'a pas été expliquée. Il y aurait assurément un risque aux proportions inacceptables pour les propriétaires si l'article 56.8 devait éventuellement permettre à l'ensemble des locataires d'un immeuble d'être notifiés, alors que le litige vise un seul locataire. A priori, la CORPIQ s'y oppose donc.

30-Convocation d'un témoin par un avocat ou un greffier spécial

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 109 du projet de loi prévoyait permettre à un avocat ou un greffier spécial d'émettre une citation à comparaître. La CORPIQ est d'accord avec cette mesure qui existe déjà dans les autres cours. Il y a lieu cependant de s'inquiéter des abus qui pourraient provenir de la part d'un avocat de la partie défenderesse.

31-Toute personne peut être assistée d'un tiers de confiance si son âge ou son état de santé le requiert

Cette mesure figure au projet de loi 16

L'article 90 du projet de loi 16 prévoit permettre à une personne dont l'âge ou l'état de santé requiert qu'elle soit assistée par un tiers de confiance lors de l'audition. La CORPIQ est d'accord avec le principe de cette mesure. Cependant, il existe un risque réel qu'en l'absence de critères prévus par la loi, des professionnels rémunérés puissent intervenir, y compris dans des cas qui, dans l'état actuel des choses, pourraient constituer une pratique illégale de la profession d'avocat. En outre, l'expérience démontre qu'une imprécision de cette nature ouvrirait la porte à toutes sortes d'interprétations de la part des régisseurs qui traceront alors des courants jurisprudentiels contradictoires, encore une fois. Le gouvernement doit donc préciser son intention.

32-Permettre à un gestionnaire d'immeuble d'introduire une demande et de plaider une cause sous mandat

Contexte

En vertu de l'article 72 de la Loi sur la Régie du logement, une personne morale peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat.

Depuis le début des années 2000, les tribunaux ont rendu d'importantes décisions touchant les mandats de représentation devant le tribunal de la Régie du logement. Ces décisions ont eu pour effet immédiat de modifier les pratiques en vigueur depuis des décennies en regard, d'une part, des qualités requises pour inscrire une cause à la Régie du logement et, d'autre part, pour représenter une des parties lors d'une audience à ce tribunal.

Depuis la mise en application de ces jugements, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles locatifs en subissent les conséquences à la fois économiques, par des frais supplémentaires, et aussi par des délais judiciaires supplémentaires. L'obligation d'embaucher un avocat peut engendrer des coûts qui dépassent le montant en litige.

Plusieurs propriétaires confient l'administration de leur immeuble sur une base permanente à un gestionnaire qui a pour tâche de louer les logements, de percevoir les loyers, de voir aux travaux d'entretien, de maintenir des relations avec ses locataires et de voir au respect des obligations légales de chacun.

Les gestionnaires, munis de mandats en bonne et due forme, préparaient les requêtes et représentaient le propriétaire devant la Régie. Le gestionnaire s'avère souvent le seul intervenant qui a une connaissance complète du dossier et qui pouvait témoigner pour et au nom du propriétaire.

Demande

D'amender l'article 128 de la *Loi sur le Barreau* afin de permettre à des personnes physiques ou morales dûment mandatées par un propriétaire d'immeubles de compléter et signer des requêtes auprès de la Régie du logement.

D'amender l'article 72 de la *Loi sur la Régie du logement* afin de permettre à des personnes physiques dûment mandatées ou employées de façon permanente par une entreprise dûment mandatée de représenter un propriétaire d'immeuble auprès de la Régie du logement, si cette personne physique a une connaissance personnelle du dossier.

Conclusion relative au fonctionnement de la Régie du logement

Pour obtenir un gain de temps et de coûts significatif, il faut aller plus loin qu'apporter uniquement des changements impactant les délais administratifs avant audience. La plupart des mesures proposées dans le projet de loi n° 16 sont souhaitables, mais ne suffisent pas et n'offrent pas de garantie de succès durable. À l'exception de la modification de l'article 90 de la *Loi sur la Régie du logement*, la CORPIQ appuie globalement les efforts du gouvernement d'améliorer les délais administratifs.

Avantages pour le gouvernement

- Réduction significative du nombre d'audiences et, conséquemment, des coûts pour la Régie du logement;
- Diminution des honoraires pour l'aide juridique;
- Perception plus favorable des propriétaires et des locataires.

Avantages pour les propriétaires

- Plus grande confiance et satisfaction envers le système judiciaire;
- Moins de perte de temps et d'absence au travail pour être présent au tribunal;
- Davantage intéressés à dans la gestion immobilière, ce qui favorise le maintien des logements en mode locatifs plutôt que leur conversion.

Avantages pour les locataires

- Accélération du traitement des litiges qu'ils introduisent (ex. réparation urgente);
- Des règles plus claires assurent de meilleures relations dans l'immeuble;
- Réduction du montant de la créance, puisque le processus judiciaire est plus court.

VIII Autres mesures relatives au contrôle des loyers

33-Actualisation des critères de fixation de loyer

Le contrôle des loyers au Québec est appliqué en fonction du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Or, celui-ci se base sur des indicateurs qui n'ont pas été actualisés depuis leur élaboration au milieu des années 70.

Malgré des constats accablants, malgré au moins deux propositions de réforme dans le cadre de travaux de la Régie du logement (1994 et 2003) et malgré les demandes répétées de la CORPIQ, les gouvernements n'ont pas agi.

Il en résulte une détérioration constante des conditions d'investissement. Surtout, le gouvernement sait désormais qu'au moins deux de ses critères de fixation de loyer reposent sur des chiffres erronés.

L'ajustement du Revenu net du loyer, qui constitue la principale partie à ajuster, se calcule – aussi étrangement que cela puisse paraître – selon la variation des loyers au Québec de l'année précédente. Puis, cette augmentation est ridiculement divisée par 2. Il en résulte une spirale descendante qui maintient la progression des loyers de façon inférieure à tout autre indicateur économique, créant ainsi une dévaluation de la valeur économique d'un immeuble.

Le gouvernement (et la Régie du logement) considère que les loyers ont progressé de 0,8 % en 2018, ce qui conduit à un ajustement insignifiant de 0,4 % du revenu net des propriétaires pour les renouvellements de baux 2019. Par exemple, si un loyer génère un revenu net de 400 \$ (après dépenses d'exploitation, mais avant hypothèque, dépenses d'immobilisation et impôt, etc.), le propriétaire n'a droit à qu'à 1,60 \$ d'augmentation pour cette portion du loyer ($0,4\% \times 400 \$ = 1,60 \$$).

Selon la SCHL, l'organisme le plus crédible et reconnu au pays en matière de statistiques en habitation, le loyer des mêmes logements a plutôt cru de 2,2 % au Québec en 2018, non 0,8 % comme le gouvernement le prétend.

C'est pourquoi nous demandons à la ministre de réviser le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* et de confier ensuite cette responsabilité à une autorité à vocation économique.

La CORPIQ le répète depuis plusieurs années : l'augmentation de loyer accordé au propriétaire qui entreprend des rénovations sur son immeuble ou dans un logement en particulier est ridicule. À raison de 2,7 % du coût des

VIII Autres mesures relatives au contrôle des loyers

travaux ajouté sur le loyer annuel pour 2019, il lui faut donc patienter 37 ans pour recouvrer le montant « investi ».

Il en résulte que le parc immobilier locatif est dans un état alarmant. Il s'enfonce sous le niveau nécessaire au maintien d'actif et les immeubles se dégradent au fil des ans. Avec un retour sur investissement de 8 ans, comme ce fut le cas durant les premières années de la mise en œuvre de la méthode de fixation de loyer, les investissements seraient beaucoup plus élevés et le parc locatif en bien meilleur état.

Une étude réalisée par la CORPIQ en 2010 démontrait qu'à l'époque, les propriétaires dépensaient 3 milliards par an dans la rénovation des logements locatifs, mais compte tenu des besoins, ils en investiraient 5 milliards si les conditions réglementaires étaient moins restrictives. Ces 2 milliards \$ potentiels supplémentaires généreraient sur trois ans 1 milliard \$ en recettes fiscales pour le gouvernement du Québec (impôt sur le revenu des travailleurs et TVQ sur les biens et services nécessaires aux rénovations).

34-Abolir le recours en vertu de la section G du bail si le vrai loyer y figure

La section G du bail d'un logement permet deux choses : de fournir au nouveau locataire l'information quant au montant du loyer payé par son prédécesseur, ainsi que de lui permettre d'intenter un recours devant le tribunal pour forcer la réouverture du contrat signé (donc pourtant accepté) puis l'application rétroactive de l'ancien loyer (article 1950 du Code civil du Québec).

Lorsqu'un propriétaire rénove un logement devenu vacant, il ne sait donc pas si son investissement sera ruiné par le nouveau locataire ou si celui-ci acceptera la hausse de loyer. Investir en rénovations majeures comporte donc un important risque financier.

Il est proposé que lorsque le propriétaire a clairement indiqué l'ancien loyer dans la section G et qu'il a informé clairement le nouveau locataire (donc que celui-ci dispose de l'information pour prendre une décision éclairée), celui-ci ne peut pas introduire une demande en fixation de loyer. Cela nécessiterait une modification de l'article 1950 du Code civil.

Si toutefois l'ancien loyer n'est pas mentionné ou qu'il est erroné, la CORPIQ serait d'accord pour que les règles actuelles de fixation de loyer continuent de s'appliquer.

35-Soustraire du contrôle les loyers élevés et ceux de logements rénovés

La CORPIQ demande à ce que les logements dont les loyers sont les plus chers du marché ne soient plus visés par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. À titre d'exemple, au Manitoba, les logements dont le loyer est de 1510 \$ ou plus au 31 décembre 2018 ne sont pas assujettis au contrôle des loyers (ce montant est indexé chaque année). Il est injustifié que des locataires puissent bénéficier de la fixation de loyer dans un créneau de logements de haut de gamme.

Tout comme pour les logements neufs, ceux complètement rénovés devraient aussi être exclus du contrôle des loyers pendant une période de 5 ans. Cette mesure inciterait les propriétaires à faire une mise à niveau de leur logement, après le départ du locataire, par une approche de remise à neuf plutôt que par des rénovations trop souvent sommaires et temporaires.

Conclusion relative au contrôle des loyers

Le gouvernement doit revenir aux deux objectifs initiaux du contrôle des loyers :
1) empêcher une augmentation abusive qui aurait pour effet d'évincer le locataire,
2) procurer au propriétaire un incitatif à entretenir et à améliorer ses logements.
Avec le temps, ce deuxième objectif a été clairement négligé. Le résultat est que le rapport entre l'offre et la demande est déstabilisé, ce qui aura pour effet d'exacerber la crise de rareté du logement qui s'amorce. Le gouvernement ne doit plus attendre davantage et entreprendre la révision de son *Règlement sur les critères de fixation de loyer*.

Avantages pour le gouvernement

- Parc immobilier en meilleur état;
- Amélioration de l'efficacité énergétique;
- Assure un meilleur équilibre de l'offre et de la demande;
- Meilleure adéquation avec les normes de sécurité en évolution constante.

Avantages pour les propriétaires

- Maintien l'intérêt de conserver les logements en mode locatifs;
- Capacité de financer des rénovations nécessaires;
- Permet d'adapter les logements aux nouveaux besoins de la population.

Avantages pour les locataires

- Logements en meilleur état et pourvus d'équipements de qualité;
- Efficacité énergétique : réduction des factures d'énergie;
- Sécurité du bâtiment accrue;
- Logements plus fonctionnels et adaptés aux besoins.

IX Recommandations concernant l'encadrement de la copropriété divisée

La CORPIQ est satisfaite de constater que le gouvernement légifèrera pour assurer la viabilité financière et à la pérennité du parc immobilier en copropriété. Avec une explosion de 75 % du nombre de copropriétés divisées au Québec entre 2008 et 2018, nul doute qu'il fallait agir pour que ce mode de détention soit encadré par une réglementation mieux adaptée aux réalités et aux enjeux contemporains. Il en va de la protection des consommateurs et de notre patrimoine bâti.

Ayant participé à la réforme du modèle de la copropriété au sein d'un groupe de travail qui réunissait les principaux acteurs de l'immobilier, la CORPIQ se réjouit de constater que les bases sont jetées en vue d'une réforme plus en profondeur du droit de la copropriété. Depuis plusieurs années, nous assistons à une rapide détérioration d'un grand nombre d'immeubles en copropriété, causée principalement par un manque d'entretien et de planification. De plus, les dispositions actuelles de la loi apportent leur lot de difficultés de gestion, tant pour le syndicat de copropriétaires que pour les copropriétaires eux-mêmes. Enfin, il existe un risque important pour un acheteur de copropriété, risque qu'il n'est pas capable de mitiger autant qu'il le pourrait pour une propriété individuelle.

Notre groupe de travail avait remis en 2017, à l'ancienne ministre de la Justice, et en 2018, à la ministre de l'Habitation de l'époque, un rapport contenant plusieurs recommandations. Parmi les recommandations fournies, nous retrouvons l'obligation de réaliser une étude de fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires à long terme pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes, l'ajustement de la contribution des copropriétaires, l'importance de la tenue d'un carnet d'entretien révisé périodiquement, ainsi que l'actualisation de l'attestation sur l'état de l'immeuble et de ses finances.

La CORPIQ se réjouit, à la lecture de projet de loi n°16, qu'il y aura obligation de contribuer au fonds de prévoyance selon l'étude spécifique à l'immeuble faite par un membre d'un ordre professionnel et ce, révisée périodiquement, obligation du syndicat de copropriété de tenir à jour un carnet d'entretien, lequel décrit notamment les travaux faits et à faire, obligation du syndicat de détenir une attestation sur l'état de ses finances et, finalement, obligation au syndicat de fournir au promettant acheteur certains renseignements concernant l'immeuble tel que : l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble.

La CORPIQ accueille favorablement ces mesures qui répondent à des problématiques identifiées depuis longtemps. Ces changements, qui devront être implantés de façon graduelle, ne pourront qu'être bénéfiques pour les Québécois en leur assurant une équité intergénérationnelle en matière de copropriété.

X Recommandations concernant l'encadrement des inspecteurs en bâtiment

La CORPIQ, qui représente 25 000 propriétaires et copropriétaires d'immeubles, est interpellée par cette mesure. Elle accueille favorablement la décision du gouvernement d'uniformiser la pratique d'inspecteur en bâtiment par une certification, d'exiger une couverture d'assurance responsabilité, en plus de créer un registre public des inspecteurs.

Elle désire saluer le fait que la Régie du bâtiment du Québec sera l'organisme responsable d'encadrer et de délivrer les certificats permettant d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment, et qu'elle pourra aussi reconnaître d'autres organismes habilités à délivrer de tels certificats.

La CORPIQ salue l'ensemble de ces initiatives protégeant les acheteurs qui choisissent d'avoir recours à un inspecteur en bâtiment. En effet, il n'y a, pour l'instant, aucun critère ni contrôle sur leurs compétences. Chacun peut donc s'improviser expert, sans pouvoir garantir adéquatement au client une information fiable. Considérant l'importance d'un investissement immobilier et les risques qui en découlent, on ne peut que se réjouir de cette volonté de mieux encadrer ce type de service, surtout pour une transaction.

Il est donc important qu'un processus de qualification professionnelle basée sur la formation continue et l'imposition de normes pratiques uniformes soient instaurés. De plus, il faut s'assurer que le projet de loi n°16 prévoit clairement une disposition afin de prévenir les conflits d'intérêts avec les courtiers immobiliers.

La CORPIQ serait cependant fermement opposée à toute éventuelle obligation de réaliser une inspection préachat. Elle est d'avis qu'il appartient aux acquéreurs de prendre cette décision et que le libre choix doit demeurer. Si toutefois on recourt aux services d'un inspecteur en bâtiment, ce qui comporte plusieurs avantages, cela doit pouvoir se faire en procurant une garantie de qualité au consommateur.

XI Conclusion

Puisqu'elles ne visent qu'à réduire les délais administratifs avant une première audience à la Régie du logement, les mesures contenues dans le projet de loi n° 16 n'offrent pas de garantie absolue que le processus judiciaire sera écourté, car on y fait fi des délais de rigueur prévus par la loi. On peut bien sûr espérer, mais il faut également être réaliste : les façons de faire évoluent constamment et les tactiques utilisées par les défendeurs pour retarder le cours de la justice aussi. Après une amélioration au début, il ne serait pas surprenant qu'à plus long terme, les délais recommencent à augmenter.

Seules, les présentes mesures gouvernementales ne permettront pas non plus de réduire significativement le volume de causes introduites au tribunal. L'augmentation significative des ressources financières et humaines annoncées pour la Régie du logement par le gouvernement sera, certes, bienvenue. Il faut cependant s'attaquer à la « culture de judiciarisation » et aux cas d'abus qui coûtent cher en temps et en argent aux contribuables et aux justiciables.

C'est pourquoi la CORPIQ propose qu'après cette première étape de réforme, des changements plus importants encore soient apportés à la législation. Il faut que le gouvernement travaille simultanément sur trois axes, largement abordés dans ce mémoire :

- Réduction du volume de causes introduites
- Réduction des délais judiciaires administratifs
- Réduction des délais judiciaires législatifs (délais de rigueur)

Le projet de loi n° 16 vise clairement à réduire les délais administratifs avant une première audience et, timidement, à réduire grâce à la conciliation le volume causes introduites. Or, dans les causes de non-paiement de loyer (60 % des demandes à la Régie), ce délai administratif ne compte que pour le tiers du processus total. D'ailleurs, le délai administratif après l'audience n'est pas véritablement abordé par le projet de loi n° 16.

Comme à l'habitude, la CORPIQ offre toute sa collaboration au gouvernement pour réformer le droit en matière de location résidentielle, ce qui n'a pas été fait depuis la création de la Régie du logement en 1980. Cette réforme qui doit s'opérer est essentielle, car on touche au quotidien de 1,3 million de ménages locataires et de 275 ménages de propriétaires-bailleurs possédant, pour la plupart, un duplex ou un triplex.
