

**Projet de règlement modifiant le *Règlement sur les  
formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de  
l'avis au nouveau locataire***

**Commentaires et objections de la CORPIQ  
concernant l'annexe 5**

présentés au

Ministre des Affaires municipales, des Régions et  
de l'Occupation du territoire, ainsi qu'à la Régie du logement

Montréal, 10 janvier 2014



**Montréal et Ouest du Québec**  
750, boulevard Marcel-Laurin, bureau 131  
Montréal (QC) H4M 2M4  
Téléphone : 514 748-1921  
Sans frais : 1 800 548-1921  
Télécopieur : 514 748-2473

[www.corpiq.com](http://www.corpiq.com)

**Québec, Centre et Est du Québec**  
1750, avenue de Vitry, bureau 500  
Québec (QC) G1J 1Z6  
Téléphone : 418 529-4985  
Sans frais : 1 800 529-4985  
Télécopieur : 418 529-0806

## Positionnement général de la CORPIQ

La CORPIQ a analysé l'annexe 5 des formulaires de bail obligatoires présentée dans le projet de règlement publié dans la Gazette officielle du Québec le 27 novembre 2013. Puisque les changements proposés revêtent un intérêt de la plus haute importance pour les 277 000 propriétaires de logements que compte le Québec, la CORPIQ soumet donc ses commentaires et objections.

Dès le départ, nous nous rendons compte qu'il y a d'importantes défaillances méthodologiques pour en arriver à ce résultat irrecevable pour la CORPIQ et les propriétaires. Le nouveau formulaire proposé est truffé d'omissions ou de choix qui viennent briser le statu quo (déjà inacceptable pour les propriétaires) et clairement changer les règles du jeu en faveur des locataires.

Deux éléments constituent des décisions graves contre lesquelles nous exprimons une fin de non-recevoir : la mise en évidence de la section G et l'introduction de modèles d'avis de modification de bail.

La CORPIQ a pris connaissance avec consternation de la mise en évidence de la section G du bail obligeant la déclaration de l'ancien loyer, dont elle a pu voir une version couleur qui n'a pas été portée à la connaissance du public. Elle qualifie d'inacceptables les changements proposés alors qu'elle réclame au contraire, et depuis longtemps, le retrait de la section G du bail de même que celui des recours en fixation de loyer prévus à l'article 1950 du Code civil du Québec.

Nous dénonçons aussi l'introduction de modèles d'avis de modification de bail qui viennent mettre en évidence une option pour les locataires qui les invite clairement à refuser l'augmentation de loyer tout en bénéficiant de la possibilité de renouveler leur bail, et ce sans conséquence négative pour eux.

Nous demandons donc au gouvernement de **suspendre le présent projet de règlement** jusqu'à ce que soient entrepris des travaux en profondeur sur l'équilibre des droits et obligations découlant des lois régissant les relations entre propriétaires et locataires. Un tel projet de règlement des formulaires de bail est irrecevable pour les propriétaires de logements et constitue un recul de leurs droits et des possibilités de contracter librement.

Il n'y a pas d'urgence à introduire un nouveau bail qui, de toute façon, ne serait pas prêt à temps pour la principale période de relocation 2014.

Nous demandons également au gouvernement du Québec de se pencher sur le rôle de la Régie du logement pour expliquer comment un groupe de travail en soit arrivé à un projet de règlement où le parti pris en faveur des locataires est aussi flagrant.

## Section A – Identification des parties

### « Propriétaire » et « Locateur »

La Régie du logement a remplacé l'expression « et le propriétaire (locateur) » par « et le locateur ». Toute modification devrait découler d'une nécessité. Quelle est ici cette nécessité? Le public n'utilise pas le mot « locateur » inscrit dans la loi. L'ancienne formulation causait-elle des problèmes sérieux qui rendent nécessaire un tel changement? Il apparaît à la CORPIQ que ce changement a été pensé par des juristes, peut-être pour des motifs d'éducation des parties, plutôt que dans l'intérêt des parties elles-mêmes. Le bail doit demeurer facile à comprendre par les parties qui peuvent notamment être des jeunes, des personnes âgées ou des immigrants. Les mots et la consonance de « locataire » et « locateur » sont trop similaires. Pour régler un problème qui n'en est sans doute pas un, la Régie du logement pourrait créer plus de confusion avec ce changement. L'expression « propriétaire (locateur) », qui incluait son mandataire, doit donc être maintenue, partout dans le bail.

Conséquemment, la nouvelle mention proposée « Le terme *locateur* que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble » n'est pas justifiée. On devrait plutôt maintenir ce qui est au bail présentement, mais avec un petit ajout : « Le terme *propriétaire* utilisé dans le bail **peut inclure son représentant dûment mandaté et** a le même sens que le terme locateur utilisé dans le Code civil du Québec. »

Mentionnons par ailleurs que le terme « locateur-propriétaire » est employé notamment dans le tableau C de l'annexe 5 proposé.

### Courriels

Les courriels sont de plus en plus en usage, tout comme les messages téléphoniques instantanés. Malgré leur avantage, ils peuvent aussi se transformer en énorme problème de gestion lorsque les parties en font un usage abusif. Il faudra donc reconnaître le droit des parties d'aviser l'autre qu'elle ne veut plus que ce moyen de communication inscrit au bail soit utilisé.

## Section B – Description et destination du logement loué

### Accessoires et meubles

L'expression « Des meubles sont loués et inclus dans le coût du loyer » devrait se lire sans le mot « coût ». Il n'y a pas de « coût » du byer, il y a un « loyer », tout simplement et sans pléonasmie. Le mot « loyer » est le montant, le total. Conséquemment, l'expression « Préciser (coût) » devrait être remplacée par « Préciser **la valeur de location comprise dans le loyer** ».

### Appareils

L'énumération des appareils est désormais par catégorie puis par ordre alphabétique plutôt que par pièce puis par importance. Or, l'ordre alphabétique n'a que peu ou pas d'importance, surtout pour une aussi courte liste. Par contre, il serait plus pratique de regrouper au début (et sur la colonne de gauche) les appareils les plus souvent inclus, dans l'ordre : réfrigérateur, cuisinière, laveuse, sècheuse, etc. Le four à micro-ondes et le lave-vaisselle seront plus souvent sautés. Les laveuses/sécheuses pourraient être ramenées sur la 1<sup>re</sup> colonne.

### Avertisseurs de fumée

L'ajout d'une ligne pour le nombre d'avertisseurs de fumée est important et accueilli favorablement. Cependant, la Régie du logement a ajouté au projet de bail une mention quant aux obligations d'installer et d'entretenir les avertisseurs de fumée. L'intention de départ était peut-être bonne, mais dans la pratique, cette mention **vient au contraire créer de la confusion** tellement elle est imprécise avec l'expression « selon les responsabilités de chacun »... On n'indique pas qui est responsable de quoi et on suppose à tort que propriétaire et locataire sauront où trouver la réponse à cette clause rendue si importante par la Régie qu'elle lui a prévu un paragraphe. La CORPIQ demande à ce que les obligations des parties à l'égard des avertisseurs de fumée soient clairement imprimées dans le bail. Les règlements municipaux sont clairs (voir ci-après). Ainsi, le propriétaire est responsable d'installer un avertisseur de fumée, de s'assurer qu'il soit fonctionnel lors de l'arrivée du locataire et de le remplacer après 10 ans. Le locataire est, quant à lui, responsable de son entretien. Dans les aires communes, les deux responsabilités reviennent bien entendu au propriétaire. Après un incendie, il est trop tard pour clarifier cette question.

Voici des extraits de deux règlements municipaux :

Ville de Québec

**Règlement R.V.Q. 1207 sur la prévention des incendies**

**79.** Un avertisseur de fumée doit être continuellement maintenu en parfait état de fonctionnement. Il doit être réparé lorsqu'il est défectueux ou remplacé lorsqu'il ne peut être réparé, s'il a plus de 10 ans ou s'il a été peinturé.

Le locataire ou l'occupant d'un logement ou d'une chambre, à l'exception de l'occupant d'un bâtiment d'hébergement temporaire, doit entretenir et maintenir continuellement en parfait état d'usage un avertisseur de fumée installé à l'intérieur de son logement et doit, en outre, changer les piles électriques de celui-ci lorsqu'elles ne sont plus en état de faire fonctionner adéquatement l'appareil. L'obligation d'entretien imposée au locataire ou à l'occupant en vertu du présent alinéa ne comprend pas l'obligation de réparer ou de remplacer un avertisseur de fumée brisé ou défectueux, cette obligation étant celle du propriétaire du bâtiment.

2008, R.V.Q. 1207, a. 79

Ville de Montréal

**Règlement RCG 12-003 sur le service de sécurité incendie de Montréal**

**20.** Les occupants d'un logement doivent entretenir et maintenir les avertisseurs de fumée en bon état de fonctionnement, notamment en remplaçant les piles au besoin.

## Section C – Durée du bail

Il est écrit que le locataire et le locateur peuvent mettre fin au bail « de consentement ». Cette expression est dans un français soutenu qui ne facilite pas sa compréhension par le public. Nous recommandons qu'il soit plus simplement et clairement écrit que « Ils peuvent cependant y mettre fin **si les deux parties y consentent** ».

## Section D – Loyer

La CORPIQ est consternée de voir le parti pris envers les locataires et l'iniquité envers les propriétaires dont fait preuve la Régie du logement dans la rédaction et la mise en forme du nouveau formulaire de bail. Celle-ci insiste, en mettant en caractères gras et au recto, sur l'interdiction au propriétaire d'exiger un dépôt. Elle fait de même pour l'interdiction d'exiger la remise de chèques postdatés. Par contre, la Régie du logement ne rappelle pas dans le bail que le propriétaire a lui-même le droit d'exiger d'être payé par un des trois moyens ayant cours légal, comme elle le confirme pourtant dans un de ses communiqués de presse<sup>1</sup> :

Le loyer peut être payé en espèces, par mandat postal ou par chèque visé. Si le locateur y consent, le loyer peut également être payé par chèque. Une série de chèques postdatés ne peut être exigée par le locateur. Néanmoins, ce mode de paiement peut faire l'objet d'une entente entre les parties.

La conséquence est que le locataire pourrait s'appuyer sur le texte du nouveau bail pour refuser de fournir une série de chèques postdatés et même révoquer unilatéralement un tel engagement. De son côté, le propriétaire ne peut s'appuyer sur aucun écrit visible dans le bail pour refuser d'être payé par chèque ordinaire (ce moyen n'offrant aucune garantie de solvabilité, ni qu'il recevra ce paiement à temps).

Ce mutisme dans le bail, inéquitable pour le propriétaire, prend tout son poids quand on sait que « Le locataire peut consentir à l'une des modalités énoncées, mais il peut se dédire à tout moment (par exemple, réclamer le dépôt fourni en début de bail ou le reste des chèques postdatés) ».<sup>2</sup>

Nous constatons qu'un espace de paraphe a été ajouté pour le locataire qui consent à remettre des chèques postdatés. Cependant, à la lumière de l'interprétation de la loi par les régisseurs, nous n'avons aucune garantie que cela apporte un engagement supplémentaire ou irrévocable par rapport à l'actuelle version du bail au bas duquel le locataire signe déjà.

**La CORPIQ demande qu'il soit clairement indiqué dans le formulaire de bail qu'un locataire n'a pas le droit de refuser, si le propriétaire l'exige, de payer le loyer soit en espèces, soit par mandat postal ou soit par chèque visé.**

**En toute équité, si un locataire peut dédire son consentement en cours de bail à l'égard des chèques postdatés, par exemple, un propriétaire doit pouvoir faire de même à l'égard des chèques ordinaires qu'il acceptait et pouvoir ultérieurement exiger d'être payé par l'un des trois moyens ayant cours légal.**

<sup>1</sup> Régie du logement, 24 mars 2011

<sup>2</sup> Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin (2012) *Louer un logement*, Éditions Yvon Blais, p.88

## **Dépôt de garantie**

Même si cela porte sur une modification législative plutôt que réglementaire, la CORPIQ réitère au gouvernement du Québec et à la Régie du logement sa ferme opposition à l'interdiction d'exiger un dépôt raisonnable, notamment pour les clés, autres dommages et non-paiement de loyer. Les victimes ici ne sont pas les locataires, mais bien les propriétaires qui, trop souvent, ne récupèrent jamais leurs clés ou, pire, le paiement du dernier loyer. L'article 1904 du Code civil, inéquitable, encourage la déresponsabilisation et le système de justice, peu crédible, ne protège malheureusement pas les propriétaires.



## Section E – Services et conditions

### **État de propreté**

La Régie du logement a ajouté au recto une mention quant à l'obligation du propriétaire de livrer un logement en bon état de propreté et de le maintenir en bon état d'habitabilité. La CORPIQ constate une nouvelle fois avec désolation le parti pris de la Régie du logement qui choisit de ne pas mettre également en évidence l'obligation du locataire de maintenir le logement en bon état, pourtant prévue par le même article de loi (art. 1911 C.c.Q.). L'obligation du locataire doit apparaître.

### **Règlement de l'immeuble**

Le nouveau texte pourrait être confus pour les propriétaires qui n'ont pas de règlement de l'immeuble. Le bail actuel comporte une case à cocher s'il existe un tel règlement.

### **Locateur / locataire**

Les colonnes à cocher (locateur/locataire) sont dans un ordre différent de celui de la section A. Ces termes (que la CORPIQ propose de changer) sont déjà trop semblables. L'ordre des colonnes devrait être identique dans tout le bail.

### **Déneigement et déglçage**

De nouveaux commentaires reçus par la CORPIQ de la part de ses membres l'amènent à proposer que le déneigement et le déglçage soient inscrits de façon distincte.

### **Usage du tabac**

La CORPIQ avait recommandé d'ajouter une case précisant si le logement est fumeur ou non-fumeur. Près de 86 % des 1652 propriétaires interrogés en 2012 étaient favorables à cet ajout. Cela ne signifie pas pour autant qu'un même pourcentage interdirait l'usage du tabac, mais cet ajout pourrait les aider dans leur gestion. En refusant cette demande de modification dont l'importance s'apparente à celle d'avoir un animal, la Régie du logement prend position contre ce choix du propriétaire. S'il s'agit d'un manque d'espace, l'usage du tabac pourrait à tout le moins être ajouté dans les exemples énumérés après les conditions et restrictions.

### **Engagement de payer les services jusqu'au terme du bail**

La CORPIQ avait demandé à ce que soit ajoutée une mention précisant que « les coûts du service payables jusqu'au terme du bail et la responsabilité de contacter le fournisseur pour s'abonner sont à la charge du : ». Bien que cela soit sous-entendu sur le plan légal, un tel rappel dans le bail, même formulé encore plus brièvement, est

nécessaire compte tenu du fléau des abonnements tardifs et des désabonnements hâtifs à Hydro-Québec par les locataires, ce qui cause un préjudice à des milliers de propriétaires qui héritent de comptes qui ne sont pas à eux.

### **Nombre d'occupants**

Lorsqu'elle avait rencontré la Régie du logement en 2012, la CORPIQ avait proposé que le bail puisse prévoir un espace indiquant le nombre maximum de personnes pouvant occuper le logement, aux fins d'application de l'article 1920 C.c.Q. Elle déplore que cette demande ne se retrouve pas dans le projet de bail, ce qui permettrait de réduire le nombre de litiges inutiles lorsqu'il y a des abus dus à une suroccupation. D'ailleurs, cette notion ne s'appuie pas simplement sur un rapport superficie/occupants. Il faut en effet considérer aussi et surtout l'utilisation accrue des équipements du logement dont le propriétaire a la responsabilité d'entretien (robinetterie, toilette, bain, tapis, poignées et serrures, planchers, réservoir d'eau chaude, etc.) et la réduction de leur durée de vie utile. Ajoutons à cela le taux d'humidité causé par l'ensemble des activités humaines.

Nous constatons que la Régie du logement choisit d'ignorer une mention dans le bail qui pourrait permettre d'encadrer l'usage du logement et l'ampleur des activités qui s'y tiennent. Le propriétaire doit en effet s'assurer de la quiétude de son immeuble pour procurer aux autres locataires voisins la jouissance paisible des lieux.

Les parties ne seraient pas pour autant empêchées de demander au tribunal de trancher si la mésentente persiste.

## G – Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire

La CORPIQ constate la mise en évidence de la section G dans la nouvelle version du bail. Sur le fond, un problème majeur persiste avec ce changement qui procure un avantage aux locataires par rapport au statu quo. L'article 1950 du Code civil du Québec continue de brimer la liberté contractuelle en permettant à l'une des parties – le locataire – de renier son engagement (de mauvaise foi) sur la principale clause du contrat, le loyer, tout en maintenant le bail et le droit d'occupation au profit d'une des parties.

La CORPIQ demande donc le retrait non seulement de la section G du bail, mais des dispositions de l'article 1950 du Code civil du Québec.

Plusieurs raisons et injustices expliquent pourquoi beaucoup de propriétaires refusent d'indiquer dans la section G le plus bas loyer payé. La CORPIQ les défend et considère que cette obligation contribue à l'effritement du parc immobilier.

Au problème majeur sur le fond que constitue la section G s'en ajoute un autre, cette fois sur la forme.

- Le gouvernement du Québec n'a jamais statué sur ce qu'est une augmentation de loyer « abusive » et confère aux locataires un recours qu'ils peuvent exercer sans discernement. L'article 1950 de la loi évoque le droit du locataire d'exercer un recours si le loyer est supérieur à celui payé précédemment. Or, il est **évident** que le loyer augmente au moment du changement de locataire, le 1<sup>er</sup> juillet par exemple, puisque le loyer doit forcément être indexé chaque année. Le locataire comprend donc que toute augmentation mériterait d'être contestée (soulignons que le nombre de cas soumis au tribunal ne reflète pas l'influence réelle de la section G dans la conclusion du bail).
- Le montant permet un recours en diminution de loyer dont le calcul est basé sur une seule année, faisant fi d'une faible évolution (ou stagnation) du loyer au fil des années, d'où la nécessité de le remettre éventuellement au niveau du marché;
- Un locataire qui lit une annonce d'un logement à louer, qui prend rendez-vous pour le visiter et qui signe un bail en connaissance du nouveau loyer demandé (et même en connaissance de l'ancien loyer) ne peut pas prétendre subir un préjudice;
- Il est devenu beaucoup trop risqué au Québec d'investir dans la rénovation d'un logement en sachant que le futur locataire pourrait demander une diminution de loyer en vertu de la section G du bail;

- L'impossibilité de remettre un loyer au prix du marché crée une iniquité entre locataires quant à la répartition des dépenses d'exploitation de l'immeuble;
- Plus un loyer est bas par rapport au niveau du marché, plus les locataires qui se succéderont trouveront avantage à invoquer la section G du bail pour le maintenir bas, ce qui conduit à un cercle vicieux perpétuel.
- Selon un sondage<sup>3</sup> d'une firme indépendante réalisée en 2011, près de 81 % des locataires logés dans le marché privé estiment que leur loyer est comparable (43 %) ou moins cher (38 %) par rapport aux logements similaires dans le marché.
- Selon le même sondage auquel ont répondu 650 locataires représentatifs de l'ensemble du Québec, une majorité juge raisonnable que le propriétaire puisse remettre le loyer au prix du marché, seuls 31 % se sont prononcés en défaveur :

ETUDE 1849 - CORPIQ 11/06/14

Q4 Si le coût de votre loyer était inférieur à celui des logements comparables dans le marché, trouveriez-vous **raisonnable que le propriétaire puisse remettre le loyer au prix du marché** après votre départ?

	T	Q10. Relation avec le propriétaire					Q11. Combien d'années habite le logement actuel?										Q12. Déménagement en 2011?			Revenus				
		O	A	Tr.- Bon.	Plu. Bon.	Plu. Mau.	Tr.- Mau.	Nsp/ Nrp	1-	2	3	4	5	6-9	10+	Nsp/ Nrp	Oui	Non	Nsp/ Nrp	30K- 50K	50- 80K	80- 100K	100+ 100+	Nsp/ Nrp
TOTAL ABSOLU:	650	388	207	15	7	33	100	65	57	30	40	96	259	3	83	534	33	225	154	95	19	11	146	
%H:	100	59.7	31.8	2.3	1.1	5.1	15.4	10.0	8.8	4.6	6.2	14.8	39.8	0.5	12.8	82.2	5.1	34.6	23.7	14.6	2.9	1.7	22.5	
%V:	54.9	66.7	26.3	2.5	1.1	3.4	17.4	10.4	8.1	3.9	6.7	15.7	37.5	0.3	12.6	82.6	4.8	33.9	26.6	17.1	3.1	2.0	17.4	
		+++	---			-									54.2	55.2	51.5	53.8	61.7	64.2	57.9	63.6	42.5	
Oui	357	238	94	9	4	12	62	37	29	14	24	56	134	1	45	295	17	121	95	61	11	7	62	
%H:	100	66.7	26.3	2.5	1.1	3.4	17.4	10.4	8.1	3.9	6.7	15.7	37.5	0.3	12.6	82.6	4.8	33.9	26.6	17.1	3.1	2.0	17.4	
%V:	54.9	61.3	45.4	60.0	57.1	36.4	62.0	56.9	50.9	46.7	60.0	58.3	51.7	33.3	54.2	55.2	51.5	53.8	61.7	64.2	57.9	63.6	42.5	
		+++	---			-									54.2	55.2	51.5	53.8	61.7	64.2	57.9	63.6	42.5	
Non	204	104	77	5	3	15	28	15	22	13	7	29	89	1	31	163	10	77	47	26	8	3	43	
%H:	100	51.0	37.7	2.5	1.5	7.4	13.7	7.4	10.8	6.4	3.4	14.2	43.6	0.5	15.2	79.9	4.9	37.7	23.0	12.7	3.9	1.5	21.1	
%V:	31.4	26.8	37.2	33.3	42.9	45.5	28.0	23.1	38.6	43.3	17.5	30.2	34.4	33.3	37.3	30.5	30.3	34.2	30.5	27.4	42.1	27.3	29.5	
		--	+												37.3	30.5	30.3	34.2	30.5	27.4	42.1	27.3	29.5	
Nsp/Nrp	89	46	36	1	0	6	10	13	6	3	9	11	36	1	7	76	6	27	12	8	0	1	41	
%H:	100	51.7	40.4	1.1	0.0	6.7	11.2	14.6	6.7	3.4	10.1	12.4	40.4	1.1	7.9	85.4	6.7	30.3	13.5	9.0	0.0	1.1	46.1	
%V:	13.7	11.9	17.4	6.7	0.0	18.2	10.0	20.0	10.5	10.0	22.5	11.5	13.9	33.3	8.4	14.2	18.2	12.0	7.8	8.4	0.0	9.1	28.1	
															8.4	14.2	18.2	12.0	7.8	8.4	0.0	9.1	28.1	
																							+++	

Les propriétaires ne comprendraient pas que le gouvernement puisse adopter un projet de règlement qui procurerait une certaine satisfaction aux groupes d'activistes qui réclament un registre des baux alors que le statu quo est déjà inacceptable pour les propriétaires. En présentant une version du bail où la section G est mise en évidence, la Régie du logement glisse en terrain périlleux.

<sup>3</sup> Sondage téléphonique probabiliste réalisé du 23 mai au 12 juin 2011 par L'Observateur. 3427 appels aléatoires ont été initiés pour réunir 650 répondants (locataires) dont le loyer n'était pas subventionné et qui habitaient des centres urbains regroupant 79,7 % de la population ciblée. La marge d'erreur échantillonnale maximale pour des résultats d'ensemble est de 3,9 %, 19 fois sur 20.

## **Responsabilité de la remise de l'avis en cas de sous-location**

La nouvelle section G est rédigée de façon plus confuse que dans le bail actuel quant à la responsabilité de remettre l'avis à un sous-locataire. L'interprétation de l'article 1950 du Code civil du Québec est qu'en cas de sous-location, le locataire (qui devient alors sous-locateur) est responsable de remettre l'avis au sous-locataire. C'est bien ce qu'on comprend à la lecture du bail actuel. Dès lors, le sous-locataire n'a pas de recours en fixation de loyer contre le propriétaire, mais plutôt contre le locataire (sous-locateur) dans le cas où ce dernier demanderait un loyer plus élevé que celui convenu initialement entre lui et le propriétaire.

L'intention du législateur n'est certainement pas de permettre à un sous-locataire de contester ultérieurement un loyer déjà accepté par le locataire. Cela équivaldrait à supprimer toute valeur aux délais de rigueur prévus à l'article 1950 dès lors qu'un sous-locataire entre en scène. En faisant disparaître le terme « sous-locateur », la Régie du logement changerait l'interprétation de l'article, lui qui est relativement clair présentement.

Donc, en ce qui concerne le libellé de l'avis (mais en priorisant sa demande d'abolir la section G), la CORPIQ réclame le maintien de la formulation utilisée dans le bail actuel. Une clarification par écrit de l'intention du législateur lorsqu'il y a sous-location serait la bienvenue, mais si elle ne se retrouve pas aussi dans le bail, nous craignons qu'elle fasse naître des problèmes qui n'existaient pas jusqu'à maintenant.

## H - Signatures

### Nombre de signatures et paraphes

La CORPIQ juge exagéré le nombre de signatures et de paraphes demandés qui passerait de 2 dans le bail actuel à 8 pour le locataire et à 6 pour le propriétaire. En plus d'alourdir le processus, cela augmente le risque qu'une signature ou paraphe soit manquant. Dans cette éventualité, la Régie du logement vient elle-même octroyer à ses propres régisseurs (dont le courant de pensée peut différer) un pouvoir discrétionnaire additionnel que les propriétaires peuvent déjà craindre. À la toute fin, le bail actuel comporte des signatures qui attestent de l'acceptation de l'ensemble du document et nous demandons qu'il en demeure ainsi.

### Locateur / locataire

L'ordre des colonnes où apparaissent respectivement le « locateur » et le « locataire » n'est pas uniforme partout dans le bail. Le risque de confusion est amplifié par la disparition du terme « propriétaire » qu'on retrouve dans l'actuelle version du bail et qui, jusqu'à maintenant, se distinguait clairement de celui de « locataire ».

### Caution

Dans le cas d'une personne qui signe en tant que caution, il devrait y avoir une case à cocher permettant d'indiquer si elle s'engage solidairement ou non et si elle le fait pour le bail et ses renouvellements. La CORPIQ a bien noté l'ajout à cet effet introduit par la Régie du logement dans les mentions en page 5 de l'annexe 5. Compte tenu de la grande importance que cet engagement revêt (il y a 50 000 causes de non-paiement de loyer et de déguerpissement introduites à la Régie du logement chaque année), elle devrait en toute logique se retrouver en section H de la page 3. L'espace le permet.

Notons qu'il n'y a pas de préjudice à un engagement de solidarité. Si les événements conduisaient à son application, c'est qu'il y a déjà défaut du/des locataires et que le propriétaire lui-même subit alors un préjudice. N'oublions pas que cette clause avantage les deux parties, car elle permet à certains locataires représentant un risque d'avoir accès plus facilement à un logement.

## Modèle d'avis

Même si le projet de formulaire de bail contient beaucoup plus d'informations que la version actuelle, le nouveau formulaire a pourtant été condensé en 7 pages plutôt que 8 présentement. Libérer la 8<sup>e</sup> page a permis d'intégrer un ajout majeur auquel s'oppose la CORPIQ : l'introduction de modèles d'avis de modification de bail et de réponse. Ces modèles types d'avis n'ont pas un caractère obligatoire et le Code civil du Québec ne prévoit pas leur existence. Leur apparition dans le bail vient donc d'une décision arbitraire dont les impacts n'ont pas été discutés, ni mesurés en ayant une vue globale sur l'ensemble des relations en matière de location de logements.

Le modèle de réponse inclus dans le projet de règlement inciterait sans aucun doute de plus en plus de locataires à utiliser la 2<sup>e</sup> réponse : « **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail** ».

Il est vrai que le locataire a le droit d'exercer cette option. Cependant, en la présentant sans aucune mise en contexte ni mise en garde, la Régie du logement prend encore position en faveur des locataires. Elle les influence directement et les incite à opter pour ce choix évident puisque, en apparence, il offre tous les avantages et ne comporte aucun inconvénient pour eux. Cette option multiplierait les litiges et pénaliserait indûment les propriétaires de logements au profit des locataires lors de la période déjà difficile de renouvellement de baux.

**Le choix de réponse #2 est muet sur la possibilité pour les parties de négocier l'ajustement de loyer, la possibilité que l'augmentation demandée soit justifiée, la possibilité qu'elle soit accordée par le tribunal avec dépens, la possibilité que le propriétaire obtienne du tribunal une hausse plus élevée que celle dans l'avis.**

La présentation de l'option #2 constitue une forme plus poussée du contrôle des loyers, avec tous les effets que cela comporte sur la préservation du parc locatif privé. Nous savons que la Régie du logement tire avantage des ridicules taux de critères de fixation de loyer décrétés par le gouvernement du Québec, puisque le nombre de demandes de fixation de loyer que traite son tribunal est en chute libre. En effet, les frais de demande (71 \$), les frais de signification, la partie manquante du loyer avant que le jugement soit rendu et le temps requis pour préparer et plaider la cause, ne justifient plus le montant accordé par le tribunal dans la plupart des cas, même si le propriétaire de logements y avait droit. Celui-ci peut donc être contraint par le locataire à renoncer à une augmentation pourtant raisonnable. Imaginons ce que vit un propriétaire de plex qui essuie un refus obstiné de son locataire pour une augmentation de loyer d'à peine 10 \$ par exemple (1,4 % sur un loyer de 700 \$). Que lui propose le gouvernement comme solution à son problème? Ces situations existent.

Nous déplorons que le locataire ne subisse aucun inconvénient ni n'ait d'effort à faire pour refuser une augmentation de loyer et pourtant renouveler son bail, même s'il la sait justifiée (que ce soit par manque d'argent, parce que les relations avec le propriétaire

sont conflictuelles, parce qu'il sous-loue le logement avec profit, etc.). De plus en plus de locataires savent que les propriétaires n'iront pas plaider leur cause à la Régie du logement pour des montants qui, depuis longtemps, n'en valent pas l'effort.

Nous pourrions essayer de faire le parallèle entre le droit du locataire de refuser une augmentation de loyer qu'il juge abusive et le droit du propriétaire d'augmenter son loyer sur une base de calcul raisonnable (ou sur celle fournie par la Régie du logement). La comparaison s'arrêterait là où débute la pratique : le propriétaire perd son temps et son argent pour exercer son droit, tandis que le locataire qui cocherait l'option #2 n'a rien à faire et rien à déboursier.

**La CORPIQ demande donc que soient reconnu valide tout avis respectant les articles 1943 et 1945 du Code civil du Québec et demande le retrait des modèles prescrits dans le projet de règlement. Elle réclame que le tribunal de la Régie du logement accorde systématiquement les frais de demande de fixation de loyer encourus par le propriétaire qui démontre le bien-fondé de sa demande.**