

ACCROÎTRE L'EFFICACITÉ DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

RECOMMANDATIONS PRÉSENTÉES AUX
MEMBRES DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC
EN REGARD DU MANDAT DE SURVEILLANCE D'ORGANISME : EXAMINER LES
ORIENTATIONS, LES ACTIVITÉS ET LA GESTION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS
DU GRAND MONTRÉAL (APAGM)

JUIN 2010

Association des propriétaires
d'appartements du Grand Montréal



Apartment Owners
Association of Greater Montréal

**EXTRAIT DU LIVRE BLANC SUR LES RELATIONS
ENTRE LOCATEURS ET LOCATAIRES
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC - DÉCEMBRE 1977, PAGE 11**

L'inefficacité de l'exercice des recours

Les recours prévus au Code civil s'exercent devant les tribunaux de droits communs : la Cour Supérieure ou la Cour Provinciale, selon l'importance du litige. La complexité de la procédure utilisée devant ces tribunaux oblige les parties à se faire représenter par un avocat, exception de la division des petites créances de la Cour Provinciale.

De plus, l'exercice d'un recours devant les tribunaux de droit commun entraîne des frais judiciaires et extra-judiciaires. Frais de cour et frais d'avocat sont souvent prohibitifs pour le citoyen qui préférera tolérer la situation plutôt que d'exercer un recours qui peut s'avérer onéreux et dont le résultat est aléatoire. Ces recours deviennent illusoires dans la mesure où l'on n'accorde pas aux parties à un bail les moyens de les exercer de façon efficace et peu coûteuse.

De plus, la rapidité à obtenir un jugement devient un facteur important quand on constate que la durée la plus fréquente de baux est d'un an. Or, même si les litiges naissant d'un bail sont considérés comme matières urgentes, la lenteur relative des procédures devant les tribunaux civils n'est pas de nature à assurer l'exercice de recours efficaces.

AVIS

Document présenté aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale du Québec en regard du mandat de surveillance d'organisme : examiner les orientations, les activités et la gestion de la Régie du logement inscrit le 9 juin 2009
(Référence : site internet de l'Assemblée nationale)

REPRODUCTION AUTORISÉE AVEC MENTION DE LA SOURCE : ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS DU GRAND MONTRÉAL – Juin 2010 –

Vous pouvez obtenir copie de ce document en format PDF
sur le site internet de l'APAGM : www.apagm.ca ou en composant le 514-908-9154

Table des matières

Portrait corporatif de l'Association.....	1
L'optique des recommandations formulées par l'Association.....	3
Réflexion quant à l'utilisation de la Régie versus le coût de la justice	4
Réflexion quant au mandat de la Régie du logement en tant qu'organisme de communication versus son mandat de tribunal spécialisé	10
Les mesures pour améliorer les services de la Régie du logement.....	12
Annexe 1 : Les revendications de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal	14
Annexe 2 : Les vrais coûts d'une demande de fixation de loyers.....	16

Portrait corporatif de l'Association

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif dont le mandat est de représenter et défendre les intérêts des propriétaires et gestionnaires possédant un ou des immeubles locatifs sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

En regard de la Loi sur le lobbying, l'APAGM est inscrite en tant que lobby d'organisation. L'APAGM est dirigée par un conseil d'administration – tous bénévoles – dont le mandat est de deux ans. L'APAGM regroupe quelque 500 membres pour un parc locatif de plus de 100,000 logements.

Active auprès des autorités politiques, l'APAGM a participé au comité de consultation propriétaires-locataires sous la direction de Monsieur Vincent Auclair, député de Vimont et alors adjoint parlementaire à l'Habitation en 2008. Il s'agissait d'un comité qui s'est réuni à quatre reprises, regroupant des représentants de l'APAGM, de la Corpiq, du Frapru et du Rclalq, et dont l'objectif était d'obtenir un consensus sur des sujets choisis par les organisations et ce, dans l'optique d'améliorer les relations propriétaires-locataires. De façon commune, le Rclalq et le Frapru choisirent l'adoption d'un code provincial de salubrité des logements, la Corpiq, l'adoption d'une nouvelle mesure pour diminuer les délais pour les causes civiles à la Régie du logement tandis que l'APAGM proposa la réforme de la méthode de fixation des loyers. Après quatre rencontres, les organisations représentant les locataires s'opposèrent formellement à la demande de l'APAGM et décidèrent de se retirer du comité si la réforme de la méthode de fixation des loyers faisait partie des négociations. Dans une approche permettant au comité de continuer ses travaux, l'APAGM proposa l'étude d'une nouvelle problématique, à savoir la capacité de paiement des locataires et la possibilité de trouver de

nouvelles sources de revenus pour les plus démunis. Encore là, les associations de locataires refusèrent et ledit comité cessa donc ses travaux.

Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation active de l'APAGM par la présentation de deux mémoires aux travaux du Groupe Roche qui présenta en 2005 un rapport sur la réforme de méthode de fixation des loyers, la présentation d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003 et, enfin, la présentation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Appartements Tour Stanley concernant les qualités requises pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement.

L'APAGM a été créée tout d'abord en considérant la position particulière de l'immobilier locatif imputable à une grande région comme Montréal. Les réalités économiques et sociologiques propres au Grand Montréal, ainsi que la volonté des professionnels de l'immobilier locatif de participer activement aux décisions politiques et ce, par l'entremise d'un nouveau discours issu de véritables praticiens, ont fait en sorte que l'APAGM a été créée en septembre 2000.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière (consultation sans frais en gestion immobilière, consultation en droit locatif sous la direction de Me Guy Audet, documents de gestion, enquêtes prélocations, formation spécialisée, etc.), un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

L'optique des recommandations formulées par l'Association

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal vous présente dans ce document ses recommandations en ce qui concerne l'utilisation de la Régie du logement par les propriétaires et les gestionnaires immobiliers. Tel que mentionné dans le dernier Rapport annuel de la Régie du logement, les demandes introduites par les propriétaires sont de l'ordre de plus de 70,000 par année. En conformité avec ses règles de régie interne, l'intervention de l'Association résulte de consultations directes auprès de propriétaires et gestionnaires qui connaissent bien la Régie du logement.

C'est sous le thème « ***Accroître l'efficacité de la Régie du logement*** » que nous vous présentons nos recommandations issues de ces consultations.

L'Association fera donc abstraction dans ce présent rapport de ses revendications sur l'ensemble des lois régissant l'immobilier locatif et invite les membres de la Commission de l'aménagement du territoire à prendre connaissance de ces revendications à l'annexe 1 du présent document.

Par ailleurs, l'APAGM rappelle qu'elle s'associe aux principes de base présentés par le législateur et tels que mentionnés dans le Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires de décembre 1977, dont les principaux sont : le droit au maintien dans les lieux pour le locataire ; la liberté contractuelle à la signature du bail ; un processus neutre pour déterminer une augmentation de loyer en cas de désaccord entre les parties ; que toute réglementation maintienne la rentabilité de l'investissement immobilier dans le temps et favorise le renouvellement et la conservation du parc de logements.

Réflexion quant à l'utilisation de la Régie du logement versus le coût de la justice

La Régie du logement a le mandat exclusif de gérer toutes les demandes judiciaires relatives à la conclusion d'un bail et au respect des engagements pris par les parties. Outre le fait que le bail est généralement un contrat d'une durée déterminée d'un an, il est important de souligner que la moyenne économique dudit contrat (loyer moyen) se situe pour un logement de deux chambres à coucher à 659 \$ mensuellement (*source : S.C.H.L. – Printemps 2009*).

Le problème le plus souvent invoqué par les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles à logements concerne le coût véritable (ou indirect) d'une demande à la Régie du logement. En effet, quels sont les coûts véritables d'une demande à la Régie du logement que doit assumer un propriétaire ou un gestionnaire autres que les frais d'inscription qui se situent actuellement à 66 \$? Et est-il possible par l'adoption de différentes mesures de diminuer le véritable coût que doit assumer un propriétaire lorsqu'il s'adresse à la Régie du logement ? Pour l'APAGM, la réponse est oui et ce, tout en respectant les droits fondamentaux des locataires.

Le problème est d'autant plus d'importance que dans une grande majorité des cas, le locataire en faute n'a pas la capacité financière d'assumer les montants jugés par la Régie du logement. Le propriétaire doit donc assumer directement ces coûts. De là l'importance de répondre aux objectifs du livre blanc sur le logement et d'adopter des mesures d'efficacité.

Divers exemples sont souvent invoqués pour illustrer le coût véritable de la Régie du logement : la fixation judiciaire d'une augmentation de loyers et l'augmentation finalement accordée ; la demande de résiliation de bail et l'expulsion pour non-paiement de loyer et les délais de la Régie pour rendre la décision ; l'impossibilité

pour la Régie du logement de déclarer un locataire abuseur des procédures par le forclos faisant en sorte d'augmenter les frais pour le propriétaire ; et finalement, la question des gestionnaires et la présence des avocats, encore aux frais du propriétaire.

La fixation judiciaire d'une augmentation de loyer

En cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire, le propriétaire a le droit de demander à la Régie du logement de fixer l'augmentation de loyer et ce, à partir d'une méthode et d'indices d'augmentation préétablis par règlement.

Concrètement, le propriétaire dont le locataire refuse systématiquement l'augmentation de loyer n'a donc pas le choix et il est obligé de demander à la Régie du logement de déterminer le pourcentage d'augmentation de loyer auquel il a droit. S'engage alors un long processus pour un résultat moyen accordé par la Régie du logement pour les années 2000 à 2008 à 0.94 % (sans variation de taxes ni de dépenses d'immobilisation).

Ainsi pour un loyer moyen de 659 \$, le propriétaire se voit donc accorder une augmentation de 6.00 \$. Mais pour obtenir un montant en fixation judiciaire, il doit déboursier dès le départ un montant de 66 \$ pour l'inscription de la cause à la Régie du logement, des frais de signification limités à 7.00 \$ par la Régie du logement, des frais imputables à la préparation de sa cause incluant deux déplacements à la Régie du logement. S'il en fait la demande et tout dépendant du régisseur, il peut obtenir le remboursement des frais d'inscription par le locataire.

Comme le démontre le coût véritable imputable à une demande d'augmentation de loyer en annexe 2, plusieurs propriétaires essaient plutôt de négocier – toujours à la baisse – l'augmentation de loyer pour éviter de se rendre à la Régie du

logement. Cette attitude légitimement compréhensible a une conséquence à long terme sur le patrimoine immobilier du propriétaire puisque la valeur de l'immeuble est également tributaire des revenus. Conséquence également sur l'entretien de l'immeuble car les revenus sont moindres.

La question d'une demande de recouvrement de loyer et de résiliation de bail

La question d'une demande de recouvrement de loyer et d'expulsion a également un impact d'importance sur le coût de l'accès à la justice pour un propriétaire. L'impact économique est important parce que le locataire en faute de paiement est souvent insolvable. Cette réalité fait en sorte qu'il est important que le processus de décision (et malheureusement d'expulsion pour le locataire fautif) soit rapide afin de minimiser les pertes pour le propriétaire. On parle dans ce cas de plus de 46,000 causes inscrites chaque année par les propriétaires et les gestionnaires. Et ce chiffre ne tient pas compte des situations où le locataire quitte volontairement le logement, toujours en ayant quelques mois de loyers impayés.

Actuellement, le propriétaire doit se présenter à la Régie du logement pour inscrire sa demande, payer les frais de ladite demande toujours à la Régie du logement, attendre la date d'audition, se présenter lors de l'audience, attendre la décision écrite de la Régie du logement par l'entremise de la poste, prendre connaissance du délai d'exécution et, si le locataire décide de ne pas quitter le logement malgré l'ordre de la Régie du logement, engager – toujours aux frais du propriétaire – un huissier (et un déménageur) pour arriver à exécuter l'éviction.

Par ailleurs, plusieurs propriétaires (et principalement des propriétaires ne possédant que quelques logements) attendent souvent quelques semaines avant de s'adresser à la Régie du logement, augmentant ainsi leurs pertes de loyers.

Dans les deux cas précédemment présentés, on remarque que les décisions sont automatiques à l'effet que le régisseur n'a pas de liberté pour rendre une décision si le propriétaire a respecté les règles applicables.

Pour les augmentations de loyers, le régisseur confirme la véracité des dépenses ainsi que son classement pour déterminer l'augmentation. Normalement, si le propriétaire procède adéquatement, l'augmentation demandée devrait être identique à l'augmentation déterminée par le régisseur. Les interventions des locataires sont donc uniquement pertinentes pour confirmer les dépenses inscrites dans la demande d'augmentation. Dans le cas d'une demande de résiliation de bail pour non-paiement, le rôle du régisseur se limite uniquement à constater s'il y a eu paiement ou non ; aucune défense n'est acceptable pour ne pas payer son loyer. La responsabilité du locataire de payer son loyer le premier du mois est obligatoire.

Le forclos

Un autre aspect qui augmente les coûts de la justice pour un propriétaire consiste en la présence d'un locataire qui abuse du mécanisme judiciaire en demandant divers recours de rétractation, retardant ainsi l'application de la décision rendue par la Régie du logement. À titre d'exemple, dans les cas de non-paiements de loyers (et on rappelle que le locataire ne peut pas présenter de défense dans ces causes), un locataire peut simplement demander une rétractation et ainsi retarder son expulsion de son logement. Malheureusement, le propriétaire devra donc supporter des délais supplémentaires entraînant, encore là, des pertes de revenus. Et l'on sait d'avance que le locataire fautif n'a pas de défense pour justifier le non-paiement du loyer !

Dans ces cas précis d'abus de procédures, la Régie du logement ordonnait alors que le locataire en cause soit déclaré forclos et lui interdisait alors l'introduction de

nouvelles demandes en rétractation. Cette mesure permettait donc d'assurer une saine administration de la justice.

Pourtant, depuis le 3 septembre 2009, la Régie du logement s'est fait interdire le droit de déclarer un justiciable forclos dans une décision de la Cour supérieure et ce, parce qu'elle n'a pas la compétence dans sa loi constitutive pour émettre une ordonnance de forclusion. La confusion est encore plus grande maintenant à l'effet que des décisions contradictoires s'affrontent. L'intervention du législateur est donc capitale.

Impact des jugements de la Cour du Québec dans les affaires Appartements Tour Stanley c. Emberly et Harvey c. Guerrero

Pendant près de 25 ans, la Régie du logement s'est adaptée à sa clientèle en élargissant l'application de certaines règles facilitant ainsi le quotidien de ses utilisateurs. De surcroît, la liberté prise par la Régie du logement a eu pour effet de réduire tant pour les propriétaires que pour les locataires certains coûts imputables à l'utilisation de ses services.

Cette approche préconisée par la Régie fut changée par deux importantes décisions de la Cour du Québec en 2004 et 2005. Par une interprétation stricte de différents articles de loi, ce tribunal a modifié l'interprétation et l'application des règles pour inscrire une cause à la Régie du logement ainsi que pour représenter les propriétaires d'immeubles lors d'une audience à la Régie du logement. La présence d'avocats est de plus en plus obligatoire, ce qui va à l'encontre des intentions du législateur de favoriser un tribunal facile d'accès et d'utilisation.

Pour l'Association, l'impact de ces jugements alourdit maintenant le système judiciaire de la Régie du logement et comporte des coûts économiques excessifs encore assumés par les propriétaires.

Quelques exemples vécus par des membres de l'Association :

Il est maintenant interdit à un gestionnaire professionnel (c'est-à-dire quelqu'un qui gère pour autrui) de représenter son client lors d'une audience à la Régie du logement. La présence d'un avocat est obligatoire. Dans une cause de non-paiement où la décision est quasi automatique puisque non contestable, le propriétaire se doit donc d'assumer des coûts supplémentaires.

Autre exemple : un propriétaire ayant des immeubles par l'entremise de deux compagnies ne peut envoyer son employé le représenter à la Régie du logement puisque l'employé, pour avoir le droit de représenter, doit être au service exclusif d'une compagnie et non pas de deux compagnies... Même s'il s'agit du même propriétaire.

Pour un couple possédant un duplex, les requêtes à la Régie du logement doivent être signées par les deux personnes, entraînant encore là des délais inutiles si la requête originale n'est pas conforme.

De nombreux cas démontrent maintenant une judiciarisation marquée des causes à la Régie du logement. Encore là, il appartient au législateur de permettre à la Régie du logement de procéder comme elle l'a fait pendant 25 ans !

Réflexion quant au mandat de la Régie du logement en tant qu'organisme de communication versus son mandat de tribunal spécialisé

De par sa loi constitutive, la Régie du logement a également comme mission, tel que mentionné dans son rapport annuel, *d'informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi.*

D'emblée, l'APAGM s'associe à ce mandat d'information et, incidemment, d'éducation. Pour l'Association, il est important qu'un organisme gouvernemental informe l'ensemble de la population des règlements propres aux relations propriétaires-locataires et ce, notamment pour assurer une plus grande harmonisation entre les parties.

Par contre, l'Association considère que ce mandat ne permet pas à la Régie du logement d'émettre chaque année un communiqué de presse présentant des moyennes hypothétiques d'augmentations de loyers. Cette façon de faire, contrairement à l'intention originale du législateur d'harmoniser les relations entre propriétaires et locataires, contribue à semer la confusion.

L'Association est d'accord avec la publication d'un communiqué de presse indiquant les indices légaux d'ajustements des dépenses applicables à la méthode de fixation des loyers. Mais elle considère que le devoir de réserve de la Régie du logement devrait lui indiquer de s'abstenir de publier des moyennes hypothétiques d'augmentations de loyers, moyennes qui – nous le répétons - ne font que semer la confusion auprès de l'ensemble des intervenants aussi bien propriétaires que locataires. Les uns les interprétant comme une base minimum et les autres, les voyant comme un maximum.

Il est important de se rappeler que, selon le système québécois, chaque augmentation applicable à chaque logement est un cas d'espèce. C'est uniquement en cas de désaccord que la Régie du logement – à la demande du propriétaire et suite au refus du locataire – est amenée à décider de l'augmentation de loyer à partir de l'application de la méthode de fixation. En tant que tribunal, elle ne prend pas de décision mais applique intégralement le règlement. Comment se fait-il alors que, par voie de communiqué, elle prenne position et se permette d'émettre des estimations hypothétiques qui, nous l'avons mentionné, n'ont aucune valeur légale. La confusion dans le marché est telle que même des offices municipaux utilisent les chiffres du communiqué de la Régie du logement comme des « *indices des prix à la consommation, secteur habitation* » et augmentent leurs loyers en fonction de ces données. Il a également été porté à notre attention que des locataires refusent systématiquement leurs augmentations de loyers si ladite augmentation ne correspond pas aux chiffres émis par la Régie du logement. Encore là, le propriétaire, pour faire valoir ses droits, n'aura d'autres choix que de s'adresser à la Régie du logement ce qui entraînera des dépenses inévitables et concrètement, réduira son droit à une augmentation de loyer juste et raisonnable.

Soulignons que la Régie du logement a modifié sensiblement son communiqué de presse en indiquant qu'il s'agit de chiffres pour aider à la négociation. Mais encore là, nous ne constatons aucune différence sur le terrain et la confusion prime toujours.

L'Association invite donc les membres de la Commission de l'aménagement du territoire à s'interroger sur le rôle assumé par la Régie du logement en matière d'information et de communication. Une des solutions envisagées serait de confier tout le mandat de communication à la Société d'habitation du Québec pour faire en sorte que la Régie du logement soit essentiellement et uniquement un tribunal administratif spécialisé.

Les mesures pour améliorer les services de la Régie du logement

Suite aux propos précédemment présentés, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal désire soumettre aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire, ainsi qu'à l'ensemble des députés de l'Assemblée nationale, des mesures facilement applicables afin d'améliorer les services de la Régie du logement tout en favorisant l'accès à ce tribunal spécialisé.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal propose :

- De permettre l'engagement de greffiers spéciaux pour les causes de résiliation de bail pour non-paiement de loyer et d'introduire la possibilité pour ces greffiers d'émettre des décisions sur dossier (sans audition – après production d'un affidavit).

Avantages : meilleures utilisations des fonds publics en permettant aux régisseurs actuels de se consacrer aux causes civiles – accélération des délais de procédures permettant une réduction des pertes pour le propriétaire – diminution du nombre de causes en attente.

- De permettre l'engagement de greffiers spéciaux pour les causes de fixation de loyers et introduire la possibilité pour ces greffiers d'émettre des décisions sur analyse de dossiers.

Avantages : meilleures utilisations des fonds publics en permettant aux régisseurs actuels de se consacrer aux causes civiles – possibilité que les parties ne soient plus obligées de se présenter à la Régie du logement – réduction des délais d'attente.

- De permettre aux propriétaires et aux locataires d'inscrire une demande à la Régie du logement par internet incluant le paiement de ladite demande (offre de services en ligne).

Avantages : facilité pour les usagers de s'inscrire à la Régie du logement sans se déplacer et, surtout, un gain opérationnel majeur pour les entreprises de gestion – un processus administratif, notamment pour les documents en preuve et de la défense, devrait être prévu.

- D'autoriser la Régie du logement à déclarer des justiciables abusifs forclos de présenter toute autre demande en justice.

Avantages : meilleures utilisations des fonds publics – économie pour le demandeur – diminution des abus de procédure.

- De demander à la Régie du logement de ne plus émettre de communiqué de presse présentant des estimations hypothétiques d'augmentations de loyers.

Avantages : confirmer le devoir de réserve attribuable à un tribunal administratif – moins de conflit entre propriétaires et locataires et harmonisation des relations.

- De modifier les règles applicables aux qualités requises pour les inscriptions à la Régie du logement et, également, pour la représentation à la Régie du logement (permettant ainsi la présence des gestionnaires pour autrui).

Avantages : plus grande efficacité par la présence de gestionnaires professionnels – économie pour le gouvernement et les usagers.

- De demander à la Régie du logement une harmonisation des décisions en regard des dommages imputables aux locataires, aux paiements des frais d'inscription et à l'application des décisions dans les cas de résiliation de bail et d'éviction.

Avantages : plus grande neutralité de la Régie du logement dans ces décisions – standardisation des normes en la matière.

Annexe 1

Les revendications de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal

*Tel que mentionné dans ses lettres patentes, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal a pour mandat de représenter et de défendre les intérêts de ses membres, propriétaires d'immeubles locatifs dans la grande région de Montréal. Ci-dessous, notez les principales revendications de notre association. Pour la mise à jour du développement de ces dossiers, consultez notre revue **Montréal Appartement** ou communiquez directement à nos bureaux afin d'obtenir la nomenclature de nos interventions publiques.*

- Abolition des articles 1896 et 1950 du Code civil du Québec (obligation d'inscrire le loyer le plus bas payé durant les 12 derniers mois et possibilité pour le nouveau locataire de demander un réajustement de loyer à la baisse) et reconnaissance de la liberté contractuelle des parties lors de la signature d'un nouveau bail.
- Adoption de mesures permettant une plus grande efficacité de la Régie du logement, notamment en regard des délais pour rendre une décision pour non-paiement de loyers ainsi que dans la constance des décisions. Permettre la présence de greffiers spéciaux pour les causes de non-paiement de loyers.
- Adoption de mesures législatives afin de contrer les effets des jugements de la Cour du Québec dans les Affaires Tour Stanley et Guerrero et ce, en regard des qualités requises pour inscrire une cause à la Régie du logement ainsi que des qualités obligatoires pour représenter à la Régie du logement.
- Modifications majeures en regard de la méthode de fixation des loyers. Pour référence : mémoire présenté par l'APAGM au Groupe-Conseil Roche – juillet 2003.
- Modifications de l'article 1870 du Code civil du Québec pour permettre un droit de résiliation du bail par le propriétaire lors d'une demande de cession de bail (sans pénalité pour le locataire) et augmentation du délai de réponse par le propriétaire à un mois.

- ❑ Modification législative pour permettre aux régisseurs d'utiliser la forcloserie dans les cas de locataires qui abusent des procédures auprès de la Régie du logement.
- ❑ Autorisation pour le propriétaire d'exiger à la signature du bail une preuve d'assurance-occupant et responsabilité obtenue par le locataire.
- ❑ Autorisation pour le propriétaire d'exiger à la signature du bail un dépôt de garantie applicable au non-paiement du loyer, au non-respect de la prise de possession du logement, à la remise en état du logement et au paiement de factures d'électricité (sur permission de la Régie du logement) – modification de l'article 1904 du Code civil du Québec.
- ❑ Regroupement dans un seul fichier de toutes les décisions de la Régie du logement et accès par internet pour le grand public.
- ❑ Transfert du mandat de la Régie du logement en matière de communication et d'information à la Société d'habitation du Québec, reconnaissant ainsi que la Régie du logement est – avant tout – un tribunal.
- ❑ Adoption d'un mécanisme de consultation auprès des associations de propriétaires et de locataires pour la nomination des régisseurs de la Régie du logement.

Annexe 2

Les vrais coûts d'une augmentation de loyer refusée par le locataire

Scénario : loyer de 495 \$ par mois dont l'augmentation en vertu de la méthode de fixation de loyer est de 1.6 %, mais pour lequel le propriétaire demande 1.8 % en vertu de la liberté contractuelle des parties – Application des règles de gestion et de négociation en la matière. Le propriétaire travaille à temps plein au taux horaire de 17 \$/h. Il habite le quartier Ahuntsic à Montréal.

1) Envoi par courrier recommandé de l'avis de reconduction de bail.	9.23 \$
2) Réception du refus par le locataire – le propriétaire propose une contre-offre équivalant à l'augmentation en vertu de la méthode de fixation des loyers et offre au locataire de venir vérifier les données comptables – envoi par courrier recommandé.	9.23 \$
3) Le locataire refuse de nouveau la contre-offre. Le propriétaire se déplace à la Régie du logement pour inscrire sa cause. Le propriétaire doit demander que le locataire rembourse les frais d'inscription à la Régie.	
Frais d'inscription	51.00 \$
Stationnement (30 minutes)	7.00 \$
Frais de déplacement (0.45 \$ le kilomètre – 24 km)	10.80 \$
Temps (2 heures) – Perte de salaire	34.00 \$
4) Le propriétaire signifie la demande au locataire par courrier recommandé.	9.23 \$
5) Le propriétaire procède à la préparation de la cause en sortant tous ses documents (2 heures).	34.00 \$
6) Le propriétaire reçoit le formulaire RN, le compléter et le retourner à la Régie du logement par courrier recommandé.	9.23 \$
Temps (1 heure si propriétaire expérimenté) – Perte de salaire	17.00 \$
7) Audience	
Stationnement	7.00 \$
Frais de déplacement (0.45 \$ le kilomètre – 24 km)	10.80 \$
Temps (3 heures) – Perte de salaire	51.00 \$
Total des frais	259.52 \$

**Pour une augmentation de 96 \$ par année
le propriétaire a des frais minimum de 259.52 \$**

Si la demande formulée par le propriétaire est conforme au résultat selon la méthode de fixation des loyers et qu'il a procédé à une contre-offre, le locataire peut se voir imposer les frais d'inscription de 51 \$; le propriétaire aura alors des frais de 208.52 \$ pour obtenir une augmentation de 96 \$.

Si la demande est formulée par un gestionnaire professionnel, il faut prévoir des frais d'avocats pour un minimum de 3 heures (150 \$ par heure). Pour une augmentation de 96 \$ par année, le propriétaire aura alors des frais de 709.52 \$.