

Le 09 janvier 2014

Régie du Logement du Québec
a/s Me Lucie Sabourin
Village Olympique, Pyramide Ouest (D)
5199 Sherbrooke Est # 2360
Montréal (Québec) H1T 3X1

Objet : Commentaires concernant le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

Par : Association des Propriétaires du Québec (APQ)
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 13 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis plus de 30 ans.

CONTEXTE

L'APQ est heureuse d'avoir eu l'opportunité de vous rencontrer, ainsi que Monsieur Jean-Yves Benoit, le 9 novembre 2012 concernant les modifications à être apportées au formulaire de bail obligatoire.

Lors de cette rencontre, nous avons eu l'occasion de vous proposer certaines modifications, en fonction de notre expérience dans le domaine et des situations fréquemment vécues par les propriétaires d'habitations locatives.

L'APQ tient à souligner sa satisfaction quant à certaines améliorations apportées au formulaire de bail qui ont pris en considération ses recommandations précédentes. Entre autres, elle applaudit l'apparition d'une clause de solidarité, ainsi que l'endroit choisi dans le bail pour l'insérer.

Également, l'APQ salue la modification, à la Section C de la mention suivante : *Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi)* par la suivante, qui est plus cohérente avec la réalité:

Ni le locataire, ni le locateur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5,9,23,24,45,51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

Un ajout, à la Section A du bail, de l'information concernant les courriels des parties au contrat est également une mesure adéquate selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et faisait partie de ses demandes.

Le fait de préciser l'acceptation claire du locataire à remettre des chèques post-datés au locateur pour la durée du bail, avec les paraphes signifiant son acceptation, est également une décision judiciaire.

RECOMMANDATIONS

En conséquence de ce qui précède et suite à notre rencontre, l'APQ vous réitère respectueusement les recommandations suivantes auxquelles elle accorde une grande importance :

La possibilité pour le locataire de fumer dans son logement ou non

De plus en plus, nous retrouvons des logements/immeubles qui sont sans fumée. Il a été reconnu maintes fois par les tribunaux le droit pour un locateur de prévoir une telle prohibition dans ses logements, puisqu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs (1). Il serait en conséquence avisé, comme il l'est déjà prévu pour la présence d'animaux, de permettre de prévoir dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux loués, s'il est permis de fumer dans le logement ou non.

La présence de personnes qui fument à l'intérieur du logement, surtout dans un environnement non-fumeur, peut incommoder grandement et rendre plus difficile pour le propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettra de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement.

Droit de premier refus en cas de cession

Il est convenu que le locataire est en droit de sous-louer ou céder son bail, selon l'article 1870 du Code civil du Québec. Toutefois, il doit également en aviser son propriétaire qui évaluera la situation et ne pourra refuser le cessionnaire ou sous-locataire présenté que pour un motif sérieux. La situation ne cause pas trop de problème dans le cas d'une sous-location, mais dans le cas d'une cession, qui décharge l'ancien locataire de ses obligations, la Régie du logement conviendra que le locataire cherchant à quitter voudra céder au premier venu. Parfois même, le propriétaire se retrouve devant le fait accompli, sans avoir pu se prévaloir de son droit de regard. L'Association des Propriétaires du Québec souhaite donc, dans le but de favoriser la bonne entente entre les parties, insérer une clause octroyant le droit au propriétaire, sur avis du locataire voulant quitter le logement, de résilier le bail et de le reprendre plutôt que le locataire le cède à un tiers.

L'Association est d'avis que cela ne porte aucunement atteinte aux droits du locataire, car on donne plutôt une possibilité supplémentaire qui peut même faciliter le départ du locataire.

Clause de cautionnement

On comprend que pour louer à certains locataires, il est plus prudent de faire appel à une caution solvable. Lorsqu'il est décidé qu'une caution signera au bail, du consentement de chacune des parties, il est souvent ignoré qu'en raison de l'article 1881 du Code civil du Québec stipulant que cette sûreté ne s'étend pas au bail reconduit, cette caution n'aura dans la plupart des cas qu'une durée d'un an, alors que le bail, lui, peut se renouveler longtemps.

1881. La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit.

L'Association a en effet noté que des informations concernant le cautionnement ont été ajoutées dans les notes explicatives au dos du bail.

Par contre, il est arrivé des situations où le locataire cesse de faire ses paiements dès le moment où le cautionnement n'est plus fonctionnel. Pour éviter cette situation, il est possible de signer une entente de cautionnement dans un document distinct pour allonger sa durée. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec estime qu'il aurait été raisonnable de guider les propriétaires et les locataires dans cette démarche et ainsi ajouter une section délimitant le cautionnement, notamment quant à la durée. L'Association réitère sa proposition d'ajouter une telle section dans le bail.

Services

Le locataire, parfois, décide également de se soustraire de ses obligations relativement à l'électricité. Il y a donc transfert du compte du locataire au propriétaire dans ces cas. Les propriétaires n'ont pas réellement le choix d'accepter le transfert, sans quoi ils se voient attribuer des coûts de rebranchement par la suite, ou même, peuvent risquer des bris à leur immeuble par temps froid. L'APQ est donc d'avis d'ajouter une clause au bail dans la Section E. *Services et conditions*, pour conscientiser le locataire quant à ses obligations à cet égard, par exemple :

Le locataire s'engage à assumer directement les frais relatifs aux services de distribution électrique, de chauffage, et/ou d'eau chaude fournis par Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke ou _____, selon ce qui est à sa charge en vertu du présent bail. Par voie de conséquence, le locataire ne peut se soustraire à son obligation; il s'agit d'une responsabilité irrévocable du locataire jusqu'à la fin du bail ou de l'un de ses renouvellements.

Date de naissance

L'APQ croit important d'indiquer la date de naissance du locataire dans le formulaire de bail. En effet, la date de naissance constitue un atout pour identifier un locataire et ainsi éviter les risques de fraude et d'usurpation d'identité. Le fait de ne pas avoir cette information met un frein à la transparence requise pour avoir les bonnes informations sur un locataire.

Clause d'élection de domicile

Il a déjà été mentionné qu'il arrive que des locataires quittent en cours de bail sans donner d'adresse, et ayant toujours des dettes envers leur propriétaire. Le système actuel oblige le propriétaire à engager des professionnels et assumer des coûts importants pour retracer leurs locataires. Beaucoup se désisteront devant cet obstacle et les locataires s'en sortiront sans devoir assumer leurs obligations. L'Association des Propriétaires du Québec suggère l'intégration d'une clause d'élection de domicile, qui pourrait être autant applicable au propriétaire qu'au locataire, par exemple :

Le locataire fait élection de son domicile à l'adresse des lieux loués. Advenant le cas d'un changement d'adresse, le locataire doit en aviser le propriétaire, sans quoi tout avis ou signification en vertu des présentes sera valablement effectué au greffe de la Cour supérieure du district dans lequel les lieux loués sont situés, où le locataire élit domicile pour les fins du présent bail et pour tout avis ou poursuite en découlant.

Remise des clés

À la note 53 à l'endos du bail, il serait pertinent de mentionner, en plus d'avoir l'obligation de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, que le locataire doit également y laisser sur place les biens meubles fournis par le locateur, ce qui inclut les clés. Trop de dépenses superflues sont engendrées par les propriétaires de logements pour des serruriers et substitutions de serrures au moment de changer de locataire.

Forme du bail

Au niveau de la forme du bail, l'APQ se questionne sur la présence des mentions en gris des sections D, E, F et G qui prennent de l'espace et ajoutent de la lourdeur au document alors qu'elles pourraient se retrouver avec les autres mentions à l'arrière.

Dans le même ordre d'idée, l'Association des propriétaires est d'avis qu'il devrait y avoir plus d'espaces blancs dans le bail pour écrire des informations supplémentaires, alors qu'il semble y en avoir moins que dans le formulaire de bail actuellement utilisé. Il est dans certains cas insuffisant pour le propriétaire de cocher une case, il désire mettre des précisions et c'est alors difficile. Le problème est plus manifeste au niveau de la Section E, pour les conditions et services. Il est impossible de décrire d'autres conditions ou d'autres services en seulement une ligne tel que le formulaire est actuellement présenté.

Également, l'APQ est d'avis que le format légal n'a plus lieu d'être. Un format lettre serait plus approprié et plus facile d'utilisation au moment notamment de faire des photocopies, de faxer ou de numériser les pages du bail.

L'Association des propriétaires croit finalement que le formulaire de bail devrait être disponible gratuitement en ligne sur internet, au même titre que les modèles d'avis. Cela permettrait l'accessibilité totale au formulaire de bail et ferait en sorte que chacun pourrait l'utiliser sans contrainte, sans obligation de déplacement ou de livraison de ces documents.

EN CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) termine en remerciant la Régie du logement de prendre le temps de lire ses suggestions. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour dialoguer sur certaines modulations possibles concernant le projet de règlement proposé.

Également, le Québec est la seule province au Canada où un dépôt de garantie n'est pas légal. Rappelons qu'un dépôt aurait pour effet de conscientiser les locataires sur les dommages qu'ils causent parfois aux logements. L' Association réitère donc sa proposition à la Régie du logement qui est une intervenante clé dans le processus de changements des lois en la matière.

L'Association des propriétaires du Québec souhaiterait avoir une discussion avec vous afin de dialoguer sur certaines modulations possibles concernant le projet de règlement proposé.

(1) Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534.