

La problématique des locaux vacants sur les artères commerciales à Montréal.

Propositions présentées par Marc Jarry

Mardi 14 janvier 19h

Bonjour,

J'interviens à cette commission en mon nom personnel. J'ai toutefois une certaine expertise dans le domaine de la vente de commerce étant un courtier en pharmacie depuis plus de 20 ans et ayant vendu environ 300 pharmacies partout au Québec.

Voici donc quelques suggestions qui, selon moi pourrait aider si elles étaient implantées :

- 1) Forcer la main des propriétaires à louer leurs locaux en les obligeant à payer un certificat d'occupation de "vacance" lorsque le local n'est pas exploité.

Le propriétaire d'un espace non exploité aurait l'obligation d'obtenir un certificat d'occupation de vacance pendant la durée ou le local n'est pas en exploitation.

Ce certificat aurait une durée limité. Exemple 6 mois et à chaque 6 mois, le propriétaire, ou le locateur aurait l'obligation de renouveler le certificat.

Le coût du certificat d'occupation de "vacance" serait escalatoire à chaque renouvellement. Le coût doit être assez élevé pour inciter le propriétaire à louer rapidement. Le coût pourrait être en fonction du taux de vacance de la SDC ou de l'arrondissement. Plus le taux est bas, plus le coût est élevé.

On pourrait également prévoir que la durée soit plus courte à partir du 3e renouvellement.

Le certificat d'occupation de "vacance" devrait être affiché sur la porte d'entrée du local à la vue des passants. Ceci facilitera le travail des inspecteurs qui auront simplement à passer devant le commerce à louer, ou vacant pour s'assurer que la réglementation est respectée.

Le propriétaire aurait l'obligation d'afficher le permis dans les 30 jours qui suivent le début de la vacance. Dans les faits, l'inspecteur aurait simplement se promener à sur les artères à chaque mois et recenser les locaux vacants et le mois suivant, si un local recensé le mois précédent n'a pas son permis, une contravention pourrait être émise.

Finalement, avec cette mesure, la ville aurait une information toujours à jour sur le taux de vacances sur son territoire. Les certificats représenteraient l'équivalent d'un registre des locaux vacants. Et les frais reliés aux certificats représenteraient l'équivalent d'une taxe.

- 2) Droit de maintien temporaire dans les lieux et droit de premier refus pour un locataire qui désire renouveler son bail, mais qui ne s'entend pas avec son locateur sur les conditions du renouvellement.

La meilleure façon pour contrer les locaux vacants est de permettre au locataire précédent de rester dans son local à certaines conditions :

- a) Dans un premier temps, pour bénéficier du droit temporaire au maintien dans les lieux loués, il faut que le locataire ne soit pas en défaut en vertu de son bail et qu'il n'ait pas été en défaut (défaut majeur tel : loyer impayé, négligence de renouveler l'assurance,

- rénovation importante sans l'autorisation du locateur, etc...) aux cours des trois dernières années. L'idée ici n'est pas d'obliger un locateur de rester en relation d'affaires avec un locataire de piètre qualité.
- b) Si la condition prévue à a) est rempli à la fin du bail le locataire aurait un droit au maintien dans les lieux selon les conditions suivantes :
- i. le bail à son échéance deviendrait un bail à durée indéterminée et le locataire aurait le droit d'y mettre fin en tout temps moyennant un préavis de 90 jours. Le Locateur ne pourrait pas y mettre fin mais pourrait tenter de relouer le local à un tiers.
 - ii. Dans l'éventualité que le locateur reçoit une offre de location pour le local qu'il est prêt à accepter, il devra soumettre cette offre au locataire **et ce dernier aurait un droit de premier refus de 15 jours pour égaler l'offre de location présentée par un tiers de bonne foi.** Si le locataire n'exerce pas son droit de premier refus, le bail prend fin dans les 90 jours suivant le refus d'exercer son droit de premier refus.
 - iii. Tant et aussi longtemps que le locateur ne reçoit pas d'offre de location, le locataire paye l'équivalent de son loyer antérieur plus une majoration égale à l'inflation à chaque année et les termes et conditions non monétaires du bail sont maintenues en vigueur.
- 3) Nouvelle règle obligeant le locateur de publier toutes les clauses monétaires du bail au registre foncier.
- a. Il serait d'ordre public pour le locateur de publier toutes les clauses monétaires du bail et à défaut d'être publiées, le locateur ne pourrait pas poursuivre le locataire pour le loyer impayé. Les contre-lettres seraient donc nulles et non-avenue et contraire à l'ordre public.
 - b. Les règles pourraient prévoir l'obligation de publier :
 - i. Le loyer et toutes les clauses monétaires
 - ii. La durée du terme
 - iii. Les options de renouvellement
 - iv. La superficie réelle des lieux loués et la superficie locative

Cette obligation de publication aurait plusieurs conséquences positives :

1. L'information étant d'ordre public, ceci permettra aux autres locataires de mieux connaître les conditions du marché pour mieux négocier leur bail.
2. **Permettrait à la ville d'établir la taxe non-résidentielle sur la valeur des baux et non sur la valeur des immeubles, ce qui serait plus logique.** La taxe non résidentielle ne serait plus basée de la valeur de l'immeuble, mais sur la valeur du bail. La taxe sera donc plus prévisible et une augmentation de celle-ci sera soit en raison de la négociation du bail et imputable au locataire, ou une décision politique d'augmenter les taux applicables et nos élus seront imputables auprès de la population.

3. Cette taxe continuerait d'être perçue auprès du propriétaire de l'immeuble.
4. La ville serait en mesure de connaître la valeur locative au pied carré par arrondissement. Ces derniers pourraient également utiliser l'information à des fins fiscales.