

COMMENTAIRES SUR LE BILAN DE L'ACTION MUNICIPALE POUR L'AMÉLIORATION DE LA SALUBRITÉ DANS LES LOGEMENTS

*Commission permanente sur le développement économique
et urbain et l'habitation – Ville de Montréal*

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS
DU GRAND MONTRÉAL

MAI 2013



L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal – un portrait

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif présent depuis mars 2001 auprès de tous les propriétaires et gestionnaires d'immeubles à logements des municipalités regroupées sous la juridiction de la Communauté métropolitaine de Montréal. L'APAGM est également reconnue comme lobby d'organisation, et ce, en vertu de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme.

L'APAGM est dirigée par un conseil d'administration de 16 personnes – toutes bénévoles – dont le mandat est de deux ans. L'Association regroupe quelque 400 membres pour un parc locatif de plus de 100 000 logements.

Caractéristique propre à l'APAGM : l'implication de propriétaires-bénévoles pour déterminer toutes les prises de position de l'Association. Cette forme de consultation et cette façon de faire font en sorte que toutes les interventions publiques de l'Association sont tributaires de praticiens, de gens qui gèrent quotidiennement des immeubles. Incidemment, l'APAGM est toujours représentée publiquement par des propriétaires-bénévoles qui sont ainsi en mesure de partager leur expérience et leur expertise. Ce sont donc des utilisateurs des services gouvernementaux touchant l'immobilier locatif.

Une association qui contribue à l'amélioration du parc locatif

Dès la révision de ce qu'on appelait alors le Code du logement en 2002, l'APAGM a participé à plusieurs rencontres pré-dépôt dudit règlement. Pour l'Association, il a toujours été important que la société se dote de moyens efficaces afin de

maintenir la qualité du parc locatif, notamment montréalais. L'appui de l'APAGM à ce règlement fut donc effectif dès son adoption.

Toujours en raison de la volonté de la direction de l'Association de favoriser l'excellence dans la gestion immobilière, l'APAGM a également eu l'occasion d'afficher publiquement son appui au Projet de loi 13, qui a modifié la Charte de la Ville de Montréal pour permettre l'inscription d'avis de détérioration au registre foncier. L'APAGM a aussi participé au comité consultatif de la Régie du bâtiment dont le résultat concret fut l'adoption du Projet de loi 122 sur la sécurité et l'entretien dans les immeubles. L'Association est également présente au comité de concertation sur les punaises institué par la Ville de Montréal.

Enfin, soulignons que, dans le cadre d'un comité consultatif propriétaires-locataires sous la direction de l'adjoint parlementaire à la Ministre responsable de la Régie du logement en 2008, l'APAGM avait apporté son appui à la demande conjointe du FRAPRU et du RCLALQ pour l'adoption d'un code provincial pour la salubrité des logements.

L'Association est donc heureuse de faire part de ses commentaires sur le Règlement sur la salubrité des logements.

Une attitude péjorative pour les propriétaires

À la lecture des nombreux mémoires disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal, l'Association trouve regrettables plusieurs propos et commentaires où les propriétaires sont dépeints comme négligents, irresponsables ou ne voulant pas respecter le règlement.

Pourtant, comme le mentionne le rapport municipal à la page 9, « *au-delà des chiffres, l'expérience du plan d'action met en lumière le fait que la plupart des propriétaires donnent suite aux avis de non-conformités qui leur sont transmis en réalisant les corrections exigées.* »

On indique de surcroît que quatre propriétaires cumulent 95 % des amendes... Il est malheureux de voir que l'approche préconisée par de nombreux intervenants est une approche essentiellement coercitive. Pour l'APAGM, il est de l'intérêt commun de la société, des propriétaires et des locataires que le parc locatif soit maintenu dans un état d'entretien. Dans cette optique, il est important que le propriétaire soit considéré comme un allié, d'autant plus qu'il est dans son intérêt que son immeuble réponde aux normes de salubrité.

L'Association rappelle qu'il n'est pas du ressort de la Ville de Montréal de se substituer à la Régie du logement par l'adoption de nouveaux règlements en la matière et que le règlement actuel est complémentaire aux interventions de la Régie du logement.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal considère que le règlement actuel répond aux attentes de la société et soutient le principe inscrit dans le Code civil du Québec selon lequel chaque propriétaire doit fournir un logement en bon état d'habitabilité

L'imputabilité du locataire en ce qui concerne l'entretien de son logement et sa collaboration pour régler certains problèmes de salubrité

Pour la majorité des propriétaires consultés, la problématique de la salubrité dans les logements n'est pas nécessairement de la responsabilité exclusive du

propriétaire; elle est souvent tributaire du locataire, par ses habitudes de vie, son comportement dans les espaces communs et sa collaboration lors de l'intervention du propriétaire pour remédier à certaines situations ponctuelles d'insalubrité.

Il y a une corrélation directe entre les habitudes de vie de nombreux locataires et certaines situations d'insalubrité. Des rideaux fermés en permanence, la non-utilisation de la hotte de la cuisine ou de la salle de bain le cas échéant, l'accumulation excessive de biens dans le logement, l'utilisation inadéquate des installations sanitaires ou même l'absence d'aspirateur font en sorte que, souvent, le logement se dégrade prématurément.

Il arrive également que le locataire se permette certaines interventions dans l'immeuble mettant directement en cause le propriétaire. Les deux exemples souvent cités touchent l'article 25 du règlement : l'alinéa 4, qui interdit le dépôt d'ordures ménagères dans les espaces communs, ou encore l'alinéa 6, qui interdit un obstacle empêchant la fermeture d'une porte coupe-feu. Nombreux sont les propriétaires qui nous ont parlé de locataires qui placent des ordures un peu partout ou qui ont décidé que la porte coupe-feu devait être ouverte en permanence. Pourtant, lorsqu'un inspecteur constate une de ces infractions, c'est le propriétaire qui est tenu d'y remédier. Mais comment faire si le locataire fautif ne collabore pas?

Finalement, certains locataires ne collaborent pas ou peu lorsque le propriétaire doit faire des interventions ponctuelles, notamment lorsqu'il s'agit de contrer l'épidémie de punaises. Le refus d'ouvrir ou l'appartement non préparé malgré l'avis du propriétaire sont des réalités souvent rencontrées par les propriétaires. Pourtant, le propriétaire a l'obligation d'intervenir, mais il ne peut accéder au logement sans une autorisation de la Régie du logement! Il se trouve donc pris dans un cercle sans fin.

L'Association recommande que les inspecteurs analysent plus la situation des locataires et, le cas échéant, appuient le propriétaire dans ses démarches pour obtenir la collaboration des locataires en ce qui concerne d'une part le respect du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements et, d'autre part, l'entretien dudit logement, c'est-à-dire le respect de l'article 1855 du Code civil du Québec où il est mentionné que le locataire est tenu d'user du bien avec prudence et diligence.

Problématique de l'application dudit règlement dans son interprétation

Un des commentaires formulés par les propriétaires concerne l'application du règlement et son interprétation par rapport à la notion de logement acceptable. Il est important de se rappeler la notion de liberté contractuelle, selon laquelle le locataire accepte de signer un bail pour un logement en bon état d'habitabilité. Le coût du logement est souvent fonction de l'âge du logement.

Plusieurs nous ont mentionné des interprétations qui ressemblaient plus à de l'amélioration locative qu'au respect du règlement. Un comptoir de cuisine légèrement usé, des poignées de portes d'armoires d'un certain âge, une chambre de bain propre mais vieille ne signifient pas nécessairement une atteinte à un Règlement de salubrité.

L'Association recommande que les inspecteurs interprètent le règlement de façon restrictive à l'effet de ne pas donner suite à des recommandations de rénovations esthétiques.

Commentaires sur la problématique des punaises

L'Association a participé à toutes les rencontres du comité de concertation régional pour contrer les punaises de lit. Elle a été proactive auprès de ses membres et, encore récemment, elle organisait une conférence consacrée à cette problématique.

L'APAGM s'associe au message clé selon lequel agir rapidement est la meilleure solution.

Par contre, et comme il a été précédemment mentionné, de nombreux propriétaires ont fait part de la problématique de la collaboration des locataires : collaboration déficiente pour avertir le propriétaire, collaboration déficiente lors de la visite des exterminateurs et, enfin, collaboration déficiente de par certains styles de vie comme reprendre des matelas infectés, etc.

Par ailleurs, l'APAGM s'interroge justement sur le niveau de responsabilité du propriétaire lorsque le locataire ne collabore pas. Bien sûr, le propriétaire doit fournir un logement en bon état d'habitabilité, mais est-il obligé d'assumer les fautes de ses locataires?

L'Association recommande que les propriétaires puissent demander l'intervention des inspecteurs auprès des locataires délinquants pour les obliger à collaborer dans la lutte aux punaises.

Aucune mesure actuellement pour inciter les propriétaires à rénover

Un des objectifs de la Loi sur la Régie du logement qui était inscrit dans le Livre blanc en 1978 était de faire en sorte que la méthode de fixation des loyers permette à un propriétaire d'immeubles de procéder à l'entretien de ses logements et, incidemment, d'en maintenir la qualité. Comme il a déjà été mentionné dans un rapport demandé par le Gouvernement du Québec en 2003, communément appelé le Rapport Roche, la méthode actuelle ne répond plus à cet objectif et un propriétaire qui procède à des rénovations est automatiquement déficitaire. À titre d'exemple, un changement de chauffe-eau prend 38 ans à se payer (avec un taux pour les dépenses majeures de 2.6 %) tandis que celui-ci doit être changé approximativement après dix ans.

L'Association a procédé à de nombreuses consultations et est arrivée à la conclusion que la méthode actuelle de fixation des loyers, si certains champs de référence dans le calcul du loyer étaient modifiés, pouvait répondre au double objectif de protéger le locataire d'augmentations indues tout en encourageant le propriétaire à procéder à des rénovations.

Ainsi, l'APAGM recommande pour les postes de dépenses reliés à l'entretien et aux améliorations majeures relatives à tout l'immeuble et spécifiques à chaque logement de prendre un indice équivalant au facteur de paiement mensuel combiné des hypothèques (tel que décrit dans les calendriers de paiements mensuels hypothécaires) pour un prêt hypothécaire d'un terme de cinq ans (une moyenne serait établie à partir des taux hypothécaires des plus grandes institutions financières au Canada) et amorti sur 15 ans, majoré d'une prime de 1 % pour les risques économiques relatifs à ce type d'investissement majeur.

L'Association considère que cette modification entraînerait un fort mouvement de rénovation chez les propriétaires d'immeubles locatifs.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal sollicite l'appui de la Ville de Montréal dans sa demande adressée au ministre responsable de l'Habitation de procéder à une réforme de la méthode de fixation des loyers afin d'encourager la rénovation du parc locatif.

Une demande spéciale : une assurance pour tous

L'Association désire profiter de l'occasion de se prononcer sur la salubrité des logements pour demander à la Ville de Montréal son appui auprès des autorités du Gouvernement du Québec afin de permettre à un propriétaire d'exiger à la signature du bail ou à son renouvellement une assurance occupant et responsabilité. Cette mesure serait bénéfique pour de nombreux locataires démunis pour qui, un incendie ou un incident comme un dégât d'eau imputable à leur négligence, se solde par des drames non seulement humains mais économiques.