



Pourquoi un registre des loyers ?

Au Québec, il n'existe pas de contrôle obligatoire des loyers. Les propriétaires sont libres d'augmenter le prix du logement à leur guise. Le fardeau du contrôle des loyers repose sur les épaules des locataires. Dans la pratique, les locataires doivent formellement contester une hausse de loyer pour que les mécanismes de contrôle de la Régie du logement s'appliquent. En ce moment, lors de la signature d'un bail, il est quasi impossible de savoir si le loyer demandé est différent du prix payé auparavant. L'enregistrement obligatoire du prix du logement dans un registre est une mesure essentielle pour un meilleur contrôle des loyers. Grâce au registre des loyers, les locataires disposeraient de l'information nécessaire pour refuser une hausse abusive de loyer puisqu'ils ou elles connaîtraient le prix payé par les anciens locataires.



Tous les chiffres confirment que les mesures de contrôle des loyers mises en place par la Régie du logement sont inefficaces. À preuve, elle fixe moins d'un pour cent des loyers annuellement¹; c'est-à-dire que 99 % des loyers échappent au contrôle de la Régie! Conséquence directe : les loyers ont augmenté de 34,5 % entre 2001 et 2011, une hausse de 177 \$ par mois². Durant la même période, les taux d'ajustement cumulés de la Régie du logement n'ont été que de 9,8 %. En raison de son caractère facultatif, le contrôle des loyers ne réussit pas à protéger adéquatement les locataires et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) revendique, à cet effet, un contrôle obligatoire. Mais ce dernier serait insuffisant s'il n'était pas assorti d'un registre des loyers. Le présent texte explique comment un registre des loyers obligatoire pourrait être une mesure efficace pour accompagner le contrôle des loyers. Pour ce faire, nous exposons la situation actuelle puis nous montrons comment un registre des loyers permet d'éviter des hausses abusives de loyers lors de la signature d'un bail.

Les déménagements, une occasion en or pour augmenter le prix des loyers

L'expérience des comités logements et des associations de locataires du Québec démontre que les propriétaires bailleurs profitent du départ de leurs locataires pour accroître le prix de leur logement de 50 \$, 100 \$, 150 \$

dollars, voire plus. Les augmentations sont encore plus brusques lorsque le marché est tendu et que les taux d'inoccupation sont faibles. Puisque 70 % des locataires auront déménagés après une période de six ans³, cette pratique, de majorer les loyers lors de la relocation, a un impact considérable sur le prix des logements. Il n'est donc pas étonnant de constater que des associations de propriétaires telles que la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) ou l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) revendiquent d'augmenter librement les loyers lors du départ des locataires⁴.

Le droit et les faits...

Le Code civil du Québec prévoit des mesures pour éviter les hausses abusives lors du départ des locataires mais ces mesures sont inopérantes, notamment parce qu'il n'y a aucune sanction prévue pour les propriétaires délinquants, qui sont légions dans ce domaine.

L'article 1896 du Code civil précise que le locateur doit « (...) remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail (...) ». C'est dans la section G du bail que l'on devrait retrouver cette information. À l'aide de celle-ci, les locataires pourraient demander à la Régie du logement de fixer le montant de leur loyer si l'augmentation était supérieure aux taux d'ajustement de loyer de la Régie du logement. En 2010-2011, seulement 143 personnes locataires ont demandé cette fixation⁵.

Quelles sont les raisons qui expliquent que si peu de locataires exercent ce droit ?

- La majorité des propriétaires bailleurs ne remplissent pas la section G du bail car aucune sanction n'est prévue pour les obliger à donner cette information et il n'est pas dans leur intérêt de la fournir.
- Même si tous les propriétaires remplissaient la section G, les locataires n'auraient aucun moyen de vérifier l'exactitude de cette information.

Force est de constater que les locataires du Québec ne disposent pas de l'information pertinente pour exercer leur droit de faire fixer le prix de leur nouveau logement. Ce droit leur est pourtant reconnu à l'article 1950 du

Code civil du Québec : un nouveau locataire ou un sous-locataire peut faire fixer le loyer par le tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des douze mois qui précèdent le début du bail.

Deux poids deux mesures

Comment expliquer que les locataires, en recherche de logement, ne puissent pas connaître à l'avance le prix du loyer ? Ceci semble d'autant plus incongru quand on sait que les individus peuvent, par un simple coup de fil à Hydro-Québec, connaître les coûts en énergie du logement convoité. Personne ne dirait que le logement est une donnée qui doit rester confidentielle. Sachant qu'il s'agit de la principale dépense d'un ménage locataire, cette absence d'information est une grave injustice.

Les registres existent depuis longtemps et se multiplient avec les nouvelles technologies de l'information

Le gouvernement du Québec a déjà instauré de nombreux registres utiles à la population. Par exemple, le registre sur les droits d'immatriculer un véhicule, géré par la Société de l'assurance automobile du Québec, consigne des informations sur l'ensemble des véhicules motorisés circulant sur les routes québécoises. Si on peut inscrire, en 2010, les 5 913 950⁶ de véhicules qui sillonnent les routes du Québec, il ne sera pas difficile d'enregistrer les 1 267 940 logements loués sur le marché privé québécois⁷. Il existe aussi le registre foncier depuis 1841 qui consigne toutes les transactions immobilières réalisées sur le territoire québécois. Désormais en ligne, ce registre a été consulté 11 894 633 fois en 2010-2011⁸. On retrouve également un registre des entreprises, un registre des droits personnels et réels mobiliers, un registre des biens non réclamés et d'autres encore.

Il n'y a donc pas de raison technique qui empêche l'instauration d'un registre des loyers. Il ne manque que la volonté politique.

Notre revendication:

L'instauration d'un registre des loyers obligatoire

Nous demandons tout simplement que les locataires puissent faire usage du droit que leur confère le Code civil du Québec. Nous voulons que les locataires possèdent l'information nécessaire pour exercer, au besoin, leur droit de faire fixer le prix de leur nouveau logement comme le prévoit déjà l'article 1950 du Code civil du Québec. Nous voulons que les propriétaires bailleurs respectent leur obligation d'informer leurs nouveaux locataires du loyer le plus bas payé au cours

des 12 derniers mois conformément à l'article 1896 du Code civil. Bref, nous réclamons que le gouvernement québécois se dote enfin des moyens nécessaires pour appliquer ces clauses du Code civil.

Références

- 1 Régie du logement, Rapport annuel 2010-2011, 2011, p.67.
- 2 Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), L'observateur du logement au Canada. Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1992 – 2009, http://www.schl.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_004.cfm
- Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), Rapport sur le marché locatif. Faits saillants – Québec, printemps 2011, p.7, http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64517/64517_2011_B01.pdf?fr=1321978195515
- 3 Société canadienne d'hypothèques et de logement, Le point en recherche, Série sur le logement selon les données du recensement de 2001, Vieillesse, mobilité résidentielle et choix de logement, Février 2006, p. 5
- 4 La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec trouve « inconcevable qu'un loyer (...) ne puisse être remis au niveau du marché lors du départ du locataire », <https://www.corpiq.com/enjeux/ficheDossier.php?idSujet=3§ion=>, consulté le 18 mars 2009.
- L'Association des propriétaires d'appartement d'immeuble du Grand Montréal réclame ni plus ni moins que l'abolition des articles 1950 et 1896 du Code civil http://www.apagm.ca/nos_revendications-772-fr.html, consulté le 18 mars 2009
- 5 Régie du logement, Rapport annuel de gestion 2010-2011, p. 69
- 6 Société de l'assurance automobile du Québec, Données et statistiques 2010, 2010, p. 6
- 7 Société d'habitation du Québec, L'habitation en bref, 2011, p. 3
- 8 Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, Rapport annuel de gestion 2010-2011, 2011, p. 64

