

Registre des baux résidentiels

Chronique du 27 avril 2021

La « crise du logement locatif » étant cette année bien réelle, le « registre des baux » est présentement sur toutes les lèvres.

Il y a longtemps qu'à mes yeux, un **Registre public des baux résidentiels** serait la façon la plus élémentaire de protéger les locataires :

- Il y a 16 ans de cela, en 2005, j'ai personnellement inscrit cette mesure au programme de Projet Montréal.

Dans cette chronique, nous verrons :

- En quoi un tel registre modèrerait la spéculation sur les logements locatifs;
- Une façon de contourner la réticence de Québec à légiférer sur le sujet.

Utilité du registre

Le bon fonctionnement du système capitaliste impose la transparence au niveau des prix :

- L'objectif est que les prix ne soient pas fixés à la tête du client.

C'est pourquoi la loi exige de tout commerce, qu'il s'agisse d'alimentation, d'habitation, d'hôtellerie, d'habillement, de restauration ou de tout autre type, qu'il affiche clairement le prix exigé pour un produit ou une prestation de services :

- C'est là la **toute première mesure visant la protection des consommateurs**;
- À défaut de quoi, de sévères amendes sont prévues.

On retrouve cet impératif de transparence et d'accessibilité aisée à l'information concernant les prix (plus précisément les valeurs) dans le secteur de la **propriété résidentielle** : il suffit de consulter sur internet le **Rôle d'évaluation foncière** que toute municipalité a l'obligation de publier. On entre l'adresse d'un immeuble et l'on obtient :

- Le nom du ou des propriétaires;
- Les superficies officielles du terrain et de l'espace d'habitation;
- La **valeur** de l'immeuble;
- Sa **valeur au rôle antérieur**, une information permettant d'évaluer la dynamique économique du quartier, de savoir s'il est prospère ou en déclin;
- On accède même à 10 comptes de taxes municipales, celui de l'année courante et ceux des 9 années antérieures.

Si l'on souhaite une information complémentaire, éventuellement plus à jour, il suffira cette fois de consulter le **Registre foncier du Québec**, en ligne :

- Une fois notariées, la loi exige que les transactions immobilières y soient consignées;
- En plus des informations apparaissant au **Rôle d'évaluation**, le **Registre foncier** permet de savoir à quel moment et à combien la propriété a été transigée lors de la plus récente transaction de vente / achat;
- Le seul hic, c'est que la consultation de ce registre coûte 1 \$.

Ce qui vient d'être décrit vaut quelle que soit la formule bâtie, unifamiliales, maisons en rangée, ou immeuble de condos (copropriété divise), dut-il s'agir d'un immeuble de 1 000 unités. Dans ce dernier cas, autant le **Rôle d'évaluation** que le **Registre foncier** contiennent les informations décrites **logement par logement** :

- Si vous ne procédez pas vous-même à la consultation du registre, vous pouvez être assuré que votre agent d'immeuble le fera.

Voilà donc ce que sont les mesures légales en place au Québec visant à assurer le fonctionnement du **marché de la propriété résidentielle le plus transparent possible**.

On me rétorquera qu'il en va de même pour un immeuble locatif, qui fait lui aussi l'objet d'une entrée autant au **Rôle d'évaluation** qu'au **Registre foncier**. Sauf que :

- L'information qui y apparaît concerne uniquement l'immeuble dans son ensemble;
- Notamment en ce qui a trait à la superficie des planchers :
 - Sans mention des aires communes, hall d'entrée, corridors et autres;
 - Sans que l'on sache combien il s'y trouve de 1 ½, 2 ½, 3 ½ et ainsi de suite;
- Idem pour la valeur de l'immeuble et pour ce qui concerne le compte de taxes :
 - Aucune imputation n'est faite logement par logement.

Le parcours du combattant

Supposons que vous voulez louer un logement. Le propriétaire ou son représentant vous le font visiter, en défilant leur baratin :

Vous : « Vous affirmerez qu'il y a 75 m² habitables. Ça semble plus petit ».

Proprio : « J'vous assure : c'est un grand 75 m² ».

Vous : « 1 400 \$ par mois, c'est vraiment cher ! »

Proprio : « Le locataire précédent payait 1 350 \$. Vous savez, c'est un quartier en demande ici. En plus, j'ai fait des rénovations et mes taxes ont monté : vous savez ce que c'est, les taxes, à Montréal. De toute façon, vous ne trouverez pas moins cher ailleurs : c'est le prix du marché ».

À moins d'avoir accès au bail du locataire précédent, vous êtes obligé de croire le proprio sur parole. En fait, vous êtes obligé de croire tout ce qu'il dit :

- Si un locataire, une personne que vous ne connaissez pas, est présent lors de votre visite, oserez-vous, devant le proprio, lui demander de vous montrer son bail ?
- D'autant qu'il est fréquent qu'un propriétaire laisse des mois un logement vacant, de façon à briser la chaîne d'information pouvant exister entre locataires.

C'est ainsi que les logements peuvent passer de 800 \$ à 1 400 \$, d'un coup !

- Surtout lorsque le taux de vacance est faible, comme c'est le cas présentement.

Le registre des baux

Vous aurez beau chercher, vous ne trouverez aucun autre secteur de consommation où les caractéristiques du produit et leurs prix ne sont pas **affichés en tout temps et en toute transparence** :

- À cela, la **Régie du logement**, en sa forme actuelle, ne peut rien.

Lors de mon premier mandat, j'ai interpellé à cet effet le maire Gérald Tremblay au conseil :

- Il m'a répondu que la Ville n'en avait pas le pouvoir, que cela dépendait du gouvernement à Québec, lequel ne montrait aucune intention en ce sens.

Soit, ça c'est pour que la publication des baux soit **obligatoire**. Mais s'il s'agissait de constituer un embryon de registre sur une base **volontaire** ? J'ai relancé le maire Tremblay en l'invitant à ce que la Ville :

- Engage une vingtaine de jeunes pour l'été, qui iraient de logement en logement;
- Ils prendraient des photos des baux des locataires qui y consentiraient;
- Une fois retirés les renseignements personnels, les informations contenues aux baux seraient publiées sur le site internet de la Ville;
- En répétant l'opération année après année, on finirait par disposer d'un registre couvrant des centaines de milliers de logements, répartis dans tous les quartiers ;
- En cas de contestation devant la **Régie du logement**, un locataire ne serait-il pas beaucoup mieux armé ?

Cette proposition n'a malheureusement pas eu de suite.

Conclusion / Proposition

La mission du **Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec** (RCLALQ) est de faire tout ce qui lui est possible pour défendre les locataires. Je propose :

- Que les organismes montréalais membres du RCLALQ engagent la réalisation d'un **Registre des baux** sur la **base volontaire** décrite ci-haut;
- Que l'administration actuelle à la Ville de Montréal, dont on ne peut douter d'un penchant favorable aux locataires, accompagne techniquement et financièrement le RCLALQ dans la réalisation dudit registre.