

Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de
protéger les droits des locataires aînés

Recommandations de la CORPIQ présentées à la
Commission de l'aménagement du territoire

Québec, 17 septembre 2015



Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitré, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

Estrie

9, Wellington Sud, bur. 205
Sherbrooke (QC) J1H 5C8
Téléphone : 819 434-2995
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

Remerciements

La CORPIQ remercie les membres de la Commission de l'aménagement du territoire d'avoir accepté qu'elle présente son mémoire portant sur le projet de loi n° 492.

Elle remercie également la députée de Gouin, Mme Françoise David, pour sa disponibilité et son accueil. Les échanges qui ont eu lieu, il y a quelques mois, se sont déroulés en toute cordialité et en tout respect des opinions sur la question des reprises de logements.

La CORPIQ souhaite également remercier le ministre des Affaires municipales, Pierre Moreau, et son équipe pour leur écoute et pour leur intérêt à l'égard de sa position, en tant que représentante des propriétaires.

Elle demeure à la disposition des membres de la Commission pour tout complément d'information qu'elle pourrait fournir ultérieurement afin de les éclairer dans leur analyse. La CORPIQ est d'ailleurs convaincue que les membres de la Commission sauront formuler, dans leur rapport, les recommandations les plus sages et réfléchies, dans l'intérêt du Québec.

Table des matières

I	Recommandations de la CORPIQ	5
II	Présentation de la CORPIQ	6
III	Les propriétaires d'immeubles de logements	8
1.	Introduction	10
2.	Les reprises de logements en chiffres	13
3.	Préserver le droit de propriété	16
4.	Une alternative inapplicable	21
5.	Les locataires déjà protégés	25
6.	Les conséquences appréhendées du projet de loi 492	30
7.	Aider les aînés : d'autres moyens	34
8.	Les reprises de logement en hiver	36
9.	Conclusion	38
Annexe 1	Sondage CORPIQ	40
Annexe 2	Sondage Léger	42

I Recommandations

Considérant tous les arguments présentés dans son mémoire, la CORPIQ recommande respectueusement à la Commission ce qui suit :

1. Ne pas donner de suite au projet de loi 492.
2. Que la possibilité d'interdire de reprendre un logement en hiver soit étudiée, mais seulement dans la perspective où, en toute équité, la résiliation en cours de bail par un locataire puisse elle aussi devenir interdite lors des mois où il est pratiquement impossible pour le propriétaire de trouver un candidat à qui relouer le logement.

II Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 35 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des 277 000 propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 35 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Programme d'économies
- Service ProprioEnquête^{MC}
- Conférences thématiques
- Publications
- Programme d'assurance

- Répertoire de fournisseurs
- Site de gestion immobilière Kangalou.com
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

III Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 277 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avoir autant de petits propriétaires constitue une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique.

Avec un loyer moyen d'environ 700 \$, on estime que l'industrie de la location de logements génère des revenus bruts de plus ou moins 10 milliards \$ par an.

Le Québec compte 315 478 immeubles de 2 à 5 logements (plex) d'une valeur foncière totale de 114 milliards \$. Les immeubles abritant 6 logements ou plus, quant à eux, sont au nombre de 50 791 (valeur foncière de 60 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽²⁾

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal⁽³⁾, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin

de rénovations majeures (32 %) tandis que 25 % nécessitent des rénovations mineures.⁽⁴⁾

Les trois quarts du parc de logements locatifs a plus de 30 ans⁽⁵⁾ :

Période de construction	Total
Tous les logements	1 267 940
1920 ou avant	80 795
1921 à 1945	119 020
1946 à 1960	256 950
1961 à 1970	247 655
1971 à 1980	223 275
1981 à 1990	189 900
1991 à 2000	93 770
2001 à 2006	56 570

Enfin, mentionnons que c'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 22 % moins cher que la moyenne canadienne. Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec a progressé à un taux annuel moyen légèrement inférieur à 2 %.⁽⁶⁾

¹ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

² MAMROT, Inventaire provincial des immeubles selon leur utilisation (2015)

³ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

⁴ Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

⁵ Statistique Canada, Recensement 2006

⁶ SCHL, Rapport annuel sur le marché locatif 2015

1. Introduction

Ces dernières années, plusieurs mesures législatives ont fait reculer les droits des propriétaires bailleurs et ont accru leurs difficultés de gestion des immeubles résidentiels. On se rappelle qu'il y a quatre ans à peine, la loi 22 a réduit de trois à deux mois le préavis de résiliation en cours de bail qu'un locataire âgé peut donner au propriétaire avant de quitter, dans certaines circonstances, et ce sans autre compensation. Cette mesure a conduit à des conséquences financières et logistiques qui, malheureusement, n'ont pas été prises en compte.

D'autres mesures ont affaibli les propriétaires et augmenté leurs coûts de gestion, également sans compensation : les critères de fixation de loyer de plus en plus faibles, la réglementation de la Régie du bâtiment sur la sécurité des bâtiments et les nombreuses obligations qu'elle ajoute, l'allongement des délais judiciaires à la Régie du logement (administratifs et législatifs), le nouveau bail obligatoire résolument pro-locataire.

Le projet de loi 492 est différent. Il va beaucoup plus loin qu'affaiblir les droits des propriétaires ou accroître leurs contraintes : il s'attaque directement au droit historique de propriété. Il cherche à changer la nature même des choses et les fondements du marché. Il remet en question le droit d'une personne de pouvoir jouir de son propre bien, un bien qu'elle a acquis au mérite, après des efforts, en faisant des sacrifices et en prenant un risque financier.

C'est donc sans équivoque que la CORPIQ, au nom des 277 000 propriétaires de logements québécois, présente ici les raisons pour lesquelles elle rejette le projet de loi 492.

Quel but cherche-t-on à atteindre avec ce projet de loi? Répondre à cette question est fondamental, car il existe une menace réelle de créer des problèmes plus grands encore que les vertus que ses auteurs lui attribuent. Y répondre permet aussi de déterminer ensuite si les moyens retenus sont valables.

Ces dernières années, il a été question des reprises de logement de mauvaise foi. Certains groupes ont dénoncé des cas et réclamé des mesures de contrôle accrues. Le dépôt d'un projet de loi en ce sens aurait été moins surprenant.

Il n'y a toutefois pas de statistiques sur les reprises de logement de mauvaise foi. Comment alors un projet de loi, dont l'effet correctif recherché est inconnu et qui vise à contrer un problème non documenté, pourrait-il trouver sa justification? On ne peut pas pénaliser l'ensemble des propriétaires bien intentionnés pour empêcher que surviennent des cas spécifiques indésirables, et ce sans même être assuré du résultat.

De toute façon, le projet de loi 492 ne semble pas répondre à cette préoccupation. Il lance plutôt le débat dans une tout autre direction. Contrer le droit de reprise quand le logement est occupé par un aîné : voilà le véritable thème, apparu soudainement sur la place publique il y a un an à peine.

Dans les notes explicatives du projet de loi, on prétend qu'il consiste à « protéger les droits des aînés ». Il n'en est rien. Ce libellé apparaît biaisé dès le départ. En effet, il ne s'agit pas de « protéger les droits » des locataires aînés, mais plutôt de leur conférer un nouveau droit quant au maintien dans les lieux, un droit qui n'existe pas dans la loi.

Pour ce faire, non seulement on retirerait aux propriétaires de logements leur droit historique de propriété, mais surtout on abolirait les droits de ceux qui, présentement, peuvent bénéficier d'une telle reprise : propriétaire occupant, parents eux-mêmes âgés, enfant ou personne dont il est le principal soutien.

Selon les auteurs du projet de loi, les locataires entretiennent bien leur logement et paient leur loyer. En tout respect, cela n'a rien à faire dans le débat. Il ne s'agit pas de reprendre un logement dans le but caché d'évincer un locataire indésirable. Ce serait illégal. Non, la reprise est plutôt un droit utilisable en cas de nécessité pour combler les besoins d'un propriétaire ou d'un membre de sa famille qui doit se loger.

La position de la CORPIQ ne vise aucunement à remettre en question le bien-être des locataires aînés. Au contraire, il s'agit justement d'une clientèle très

appréciée des propriétaires et elle doit le demeurer. Le statu quo n'affecterait pas les droits des aînés, ni leur place dans le marché locatif. En revanche, le projet de loi 492 aurait pour effet de rendre cette catégorie de locataires indésirables en faisant peser sur les épaules du propriétaire un risque nouveau qu'il cherchera naturellement à éviter. Il s'agit là de conséquences très graves pour les aînés eux-mêmes.

Mentionnons que le projet de loi 492 est presque totalement inconnu dans la population. Surtout, une majorité de Québécois se montre d'accord pour qu'un propriétaire ait le droit de reprendre un logement, même si le locataire est âgé.

2. Les reprises de logements en chiffres

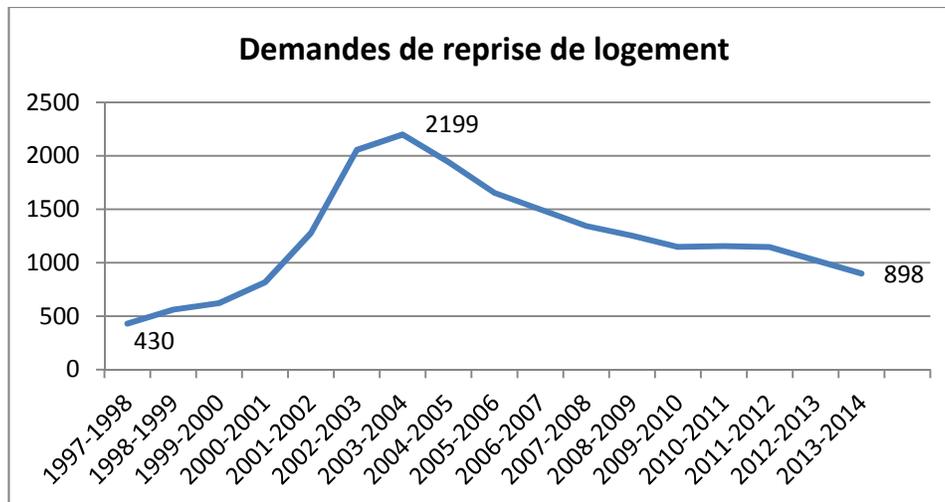
Les seules statistiques officielles qui existent sur les reprises de logements sont celles de la Régie du logement. Cependant, elles ne reflètent qu'une minorité de cas, soit ceux où les parties ne sont pas parvenues à s'entendre, donc qui ont été soumis au tribunal.

Pour sa part, la CORPIQ a sondé ses membres et des chiffres évocateurs en sont ressortis.

Mentionnons cependant qu'aucune statistique n'existe sur les reprises de logement de mauvaise foi, ni sur les reprises de logement lorsque le locataire est à la fois âgé et à faible revenu. Cette donnée aurait pourtant été de la plus grande importance pour contextualiser le projet de loi 492 et évaluer sa pertinence. En effet, comment peut-on affirmer que ce projet de loi est une nécessité pour la société, au risque de provoquer d'autres effets indésirables, si le problème qu'il est sensé résoudre n'a aucunement été mesuré?

Les reprises de logements judiciairisées

Selon le rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement, 898 demandes de reprise de logement ont été introduites l'an dernier. Il s'agit du plus faible nombre depuis 2000. Après le sommet de 2002-2004, les demandes de reprise de logements soumises au tribunal ont constamment diminué.



Source : rapports annuels de la Régie du logement

Les reprises de logement

La CORPIQ compte 15 000 membres titulaires (soit 25 000 propriétaires et copropriétaires) dont le profil représente bien les propriétaires bailleurs du Québec. On retrouve en effet une majorité de propriétaires de plex (immeubles de 2 à 5 logements), un nombre plus faible de propriétaires de 6 à 50 logements et une toute petite minorité de propriétaires de plus de 50 logements.

Dans un sondage que la CORPIQ vient tout juste de réaliser auprès de ses membres, 15 % des répondants ont déclaré avoir, au cours des trois dernières années, avisé un de leur locataires qu'ils comptaient reprendre son logement².

Évidemment, ces propriétaires n'ont pas repris un logement à chaque année. Sur une base annuelle, on peut donc considérer que 5 % ont signifié à un de leurs locataires leur intention d'exercer leur droit de reprise.

Selon les statistiques, le Québec compte 277 000 propriétaires bailleurs³. Si 5 % a effectivement repris un logement en un an, cela totalise environ 14 000 logements, soit 1 % de tout le parc immobilier locatif. C'est peu. S'agit-il d'une perte annuelle nette de logements sur le marché locatif? Bien sûr que non. Le

² Voir annexe 1

³ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

bénéficiaire du logement repris libère ailleurs une autre habitation ou, si la reprise sert à un enfant du propriétaire qui quitte le nid familial, cet enfant aurait forcément accaparé un logement quelque part si la reprise n'avait pas été possible. Aussi, n'oublions pas que plus de 20 000 appartements neufs s'ajoutent chaque année sur le territoire québécois⁴.

Enfin, nous pouvons dire aussi que le nombre de reprises qui nécessitent l'intervention du tribunal est relativement faible. Des 898 dossiers présentés à la Régie du logement, on sait que la majorité porte sur la détermination du montant du dédommagement à verser, et non sur le droit de reprise comme tel. Sur une estimation de 14 000 avis de reprise, selon la CORPIQ, cela ne représente que 6 % des cas. Avec le projet de loi 492, la situation risque de changer complètement. Le nombre de dossier judiciairisés augmenterait très certainement, pour les raisons que nous expliquons plus loin.

⁴ SCHL

3. Préserver le droit de propriété

La Charte des droits et libertés de la personne stipule que « Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi. » (article 6).

Quant au Code civil du Québec, il y est dit que « La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. » (article 947).

Selon le *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires* (1977), qui a tracé les fondements de la législation contemporaine en matière de logements locatifs au Québec :

« Le droit au logement est aussi valable pour le propriétaire que pour le locataire. La Loi entend donc tempérer le droit au maintien dans les lieux en permettant au propriétaire de reprendre possession d'un logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger certains membres de sa famille. »
(p.22)

Cette vision du législateur visait bien sûr à assurer un principe de base pour définir le droit de propriété. Puis, il y a ajouté une mention à l'effet que certaines exceptions peuvent être édictées afin d'assurer un certain équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires.

Or, des exceptions ne peuvent pas continuellement s'ajouter et se bonifier au profit du locataire. Inévitablement, une telle tendance finit par contrevenir au principe de base du droit de propriété que l'on vient de citer. C'est ce que tente de faire le projet de loi 492, comme auparavant d'autres modifications législatives l'ont fait.

En plus des restrictions au droit de propriété qu'on retrouve dans la loi actuelle, Mentionnons que la Régie du logement a graduellement accru le montant des indemnités à verser par les propriétaires qui, pourtant, exercent leur droit de reprise en toute bonne foi.

Le droit de propriété dont il est question ici est le plus important de tous – et l'un des rares – que possède encore le propriétaire bailleur. Le projet de loi 492 vient remettre en question ce droit légitime.

Neuf propriétaires bailleurs sur dix n'ont qu'un petit immeuble comprenant deux ou trois logements. Ils n'ont souvent pas les moyens d'avoir plusieurs propriétés. C'est en toute logique et de bonne foi qu'ils désirent vivre dans leur immeuble (comme propriétaire occupant) et, si la nécessité survient, permettre à un de leurs proches d'y habiter aussi.

Prenons un instant pour nous rappeler que derrière le projet de posséder un plex, il y a très souvent un projet de vie, un désir à plus ou moins long terme de l'habiter et d'y faire venir l'un de ses proches.

La proposition législative 492 cherche à conférer au locataire âgé et à faible revenu un plus grand privilège qu'au propriétaire en tant qu'occupant, une priorité sur les parents de ce dernier, un avantage sur ses propres enfants.

Prenons l'exemple d'un propriétaire qui souhaite reprendre un logement où vit une personne de 65 ans pour y installer son enfant qui a un revenu modeste, soit parce qu'il commence ses études post-secondaires ou parce qu'il entre sur le marché du travail. Si une nouvelle loi devait l'en empêcher, ce propriétaire aurait à aider financièrement son fils ou sa fille à trouver un autre logement dans le marché privé. Sa contribution coûterait alors plus chère, puisque l'enfant ne dénicherait certainement pas un loyer de faveur comme chez ses parents. Or, qui peut présumer que ce propriétaire de plex peut financièrement se permettre d'aider son enfant à se loger ailleurs? Il y aurait là une profonde injustice de devoir garder un locataire âgé qui paie un bas loyer et de loger son enfant ailleurs à un prix plus élevé.

Au-delà des aspects financiers, il y a aussi la question de la famille. La préservation d'un environnement propice à son épanouissement est non moins importante que celle des locataires aînés.

Il arrive aussi que des copropriétaires en couple cherchent à rapprocher d'eux leurs parents âgés. Il s'agit d'une évolution naturelle des liens familiaux. En effet, quand nos parents vieillissent, les avoir sous le même toit peut leur assurer une meilleure qualité de vie et une plus grande sécurité. Que ce soit pour intervenir rapidement en cas de problème de santé, pouvoir les aider en faisant pour eux des courses, leur éviter des tâches d'entretien qu'ils ne sont plus capable de faire, leur procurer un moyen de transport, recourir à leurs services pour garder les petits-enfants, avoir quelqu'un de confiance dans l'immeuble en son absence ou partager les coûts d'habitation : les raisons d'un propriétaire sont nombreuses pour reprendre un logement au profit de ses parents.

Les auteurs du projet de loi 492 ont justifié celui-ci en évoquant la « solidarité sociale » à l'égard des aînés. En réponse à cette déclaration, et de la même façon, il faut ici comprendre la tout aussi importante « solidarité familiale » lorsqu'il est question de reprise de logement.

Mentionnons également un jugement intéressant et particulier rendu en 2007 : une propriétaire de 87 ans a obtenu la reprise d'un logement afin d'y loger des aides-soignants pour elle et son mari.⁵

Les Québécois en accord avec le droit de reprise

À la demande de la CORPIQ, la firme de sondage Léger a interrogé 1000 Québécois afin de savoir s'ils étaient en accord ou en désaccord avec le droit du propriétaire de reprendre un de ses logements pour s'y loger ou y loger des membres de sa famille, même si l'occupant est âgé. Près des deux tiers (64 % après répartition des 3 % d'indécis) ont répondu être en accord. La proportion s'élevait à 72 % pour l'ensemble des propriétaires (qu'ils soient bailleurs ou non). Du côté des locataires, qui ont en principe ici un intérêt opposé au propriétaire, les opinions étaient pourtant partagées parfaitement entre ceux étant d'accord avec le droit de reprise et ceux ne l'étant pas.⁶

⁵ Gubner c. Dahan (2006), Cour du Québec

⁶ Voir annexe 2

On peut donc affirmer que, de façon générale, le principe du droit de reprise tel qu'il existe obtient un appui des Québécois, même lorsqu'il implique un locataire âgé.

Les reprises pour subdivision ou agrandissement

Outre le droit de reprise d'un logement pour y loger un proche, le projet de loi vient bloquer également le droit des propriétaires de reprendre un logement pour le subdiviser, l'agrandir ou en changer l'affectation. Ce droit « d'éviction » – tel que le nomme la loi avec ce terme plutôt péjoratif – est tout aussi important à préserver.

En effet, toutes sortes de situations peuvent obliger un propriétaire à subdiviser, agrandir ou changer l'affectation d'un logement. Le contexte économique, l'évolution de la taille des ménages et de leurs besoins, l'évolution plus rapide des dépenses d'exploitation de l'immeuble que de ses revenus, le vieillissement du bâtiment, etc. peuvent être autant de changements dans un cycle immobilier qui rendent nécessaires une transformation des logements. Dans bien des cas, il en va de la sauvegarde de l'immeuble en mode locatif.

Empêcher ce type de reprises de logement, comme le ferait le projet de loi 492 si le locataire est âgé, équivaldrait à forcer un propriétaire d'immeuble à maintenir ses activités dans un mode de gestion et un modèle financier non rentables. La société et la conjoncture sont en constante évolution. Figé un immeuble par une loi et empêcher toute adaptation, sous le prétexte qu'il est à vocation résidentielle locative, serait absurde.

Prenons un autre cas : une famille qui est en évolution. De nouveaux enfants ou des enfants devenus de jeunes adultes sont des situations qui peuvent, par exemple, forcer un couple à vouloir reprendre le semi sous-sol d'un triplex, loué, pour que la résidence familiale gagne de l'espace. Il serait tout aussi absurde que ce couple, qui devient à l'étroit dans sa demeure, soit obligé de vendre l'immeuble et déraciner sa famille pour aller vivre ailleurs.

Le loyer le moins cher

Certains font remarquer que les personnes âgées occupent souvent le logement dont le loyer est le moins cher et que, par conséquent, ce sont ces logements qui sont les plus enclins à être repris. Il n'existe aucune statistique à ce sujet. Cependant, les tribunaux ont maintes fois reconnu le droit du propriétaire de reprendre le logement au loyer le moins élevé, pourvu que la reprise soit exercée pour les bons motifs et qu'elle respecte les critères prévus par la loi.

Cette jurisprudence va sous le sens. En effet, il n'y a aucune raison qu'un propriétaire se place sciemment dans une situation financière précaire en reprenant l'autre logement, le plus cher, se privant ainsi d'un revenu précieux pour acquitter les dépenses de l'immeuble. Indépendamment de la personne qui occupe le logement le moins cher, un propriétaire n'a pas à subventionner cette dernière en lui permettant de demeurer dans les lieux. Il serait paradoxal que le locataire jouisse d'un privilège que ne pourrait pas se permettre un propriétaire dans son propre immeuble.

Nous profitons de l'occasion pour rappeler que le phénomène des grands écarts de loyer pour des logements similaires dans un même immeuble n'est pas souhaitable pour les locataires eux-mêmes. L'impossibilité d'ajuster les loyers au niveau du marché, en raison du contrôle de la Régie du logement et de la sédentarité certains locataires, crée d'importantes iniquités entre locataires. En effet, lorsque les dépenses de l'immeuble augmentent (taxes municipales, taxe scolaire, assurance, frais de chauffage, etc.), le locataire au loyer le plus élevé doit absorber plus que sa part d'augmentation, puisque les charges doivent être réparties au prorata des loyers.

4. Une alternative inapplicable

Les auteurs du projet de loi 492 soutiennent publiquement ne pas vouloir empêcher les reprises de logement. Ils avancent comme argument que le projet de loi offre justement une option au propriétaire : trouver à son locataire un logement « équivalent » dans le marché avoisinant. Cette option n'en est pas une. En pratique, elle est irréaliste et inapplicable.

Rendre les locataires indésirables

Imaginons un instant que, désormais, ce sont les propriétaires qui prendraient rendez-vous pour visiter des logements, la fin de semaine, afin d'en trouver un où reloger leur locataire faisant l'objet de la reprise. Quelle serait la réaction du propriétaire annonceur qui reçoit ce genre d'appel? Dans quel intérêt voudrait-il faire bénéficier du logement le locataire âgé qu'on lui propose s'il y a un risque que la valeur de son immeuble soit ensuite affectée? Trouvez un rendez-vous et un accueil favorable à la visite sera en soi ardu.

Si un rendez-vous était enfin trouvé, un obstacle se pose. Le propriétaire de cet autre logement pourrait refuser de signer un bail et d'accueillir la personne âgée jouissant d'une protection contre la reprise de logement. En acceptant ce locataire, il se retrouverait avec le même problème advenant la nécessité de lui-même reprendre le logement pour subvenir aux besoins d'un membre de sa famille. Bien sûr, refuser un locataire sur la base de l'âge est discriminatoire. Assisterions-nous alors à des poursuites judiciaires entre propriétaires qui ne veulent, ni l'un, ni l'autre, loger le locataire âgé devenu indésirable? Impensable, tant sur le plan juridique que sur le plan humain.

L'illusion du « logement équivalent »

Quant au locataire lui-même, dans le meilleur des mondes il collaborera et se rendra disponible pour aller le visiter l'endroit. Si toutefois il ne veut pas déménager, on peut s'attendre à ce qu'aucune date de rendez-vous ne lui convienne et que, de mauvaise foi, jamais il ne daigne se déplacer pour la visite.

Un locataire qui souhaite absolument conserver son logement auquel il est attaché ne reconnaîtra jamais que celui qu'on lui a trouvé en remplacement est « équivalent ». De fait, il pourrait objectivement ne pas l'être, en termes de loyer, puisque le prix du marché est généralement et naturellement plus élevé que le loyer du logement que la personne occupe depuis de nombreuses années. En effet, au fil des ans, un locataire peut avoir bénéficié de très faibles augmentations de loyer, comme le prévoient les critères de fixation décrétés chaque année par le ministre des Affaires municipales.

Plus subjectivement, le nouveau logement peut comporter une multitude de caractéristiques (espace, état, accessibilité, configuration, luminosité, localisation, etc.) qui ne satisferont pas le locataire et donneront place à l'argumentation. Dès lors, on devine tout de suite le litige qui surviendra entre le propriétaire pressé de reprendre le logement et le locataire qui refuse de déménager.

Pour obtenir la reprise du logement qu'on présume nécessaire et de bonne foi, le propriétaire aurait deux choix : tenter de négocier le consentement du locataire en lui offrant un montant d'argent convaincant, donc substantiel, ou introduire une demande à la Régie du logement pour faire reconnaître le logement trouvé comme étant « équivalent » à celui repris. Dans les deux cas, il ne s'agit pas d'une mince affaire. On peut imaginer la lourdeur de la documentation et des témoignages à analyser par le régisseur pour rendre une décision et en rédiger les motivations de façon assez précise pour éviter qu'elle soit portée en appel.

Ainsi, nous reviendrions donc exactement au même choix qui s'offre présentement : la négociation ou le recours aux tribunaux. Alors dans ce cas, quel progrès aurait-t-on accompli avec le projet de loi 492 par rapport à la situation actuelle?

Supposons maintenant que la cause est effectivement inscrite à la Régie du logement. Après plusieurs mois d'attente pour obtenir une audience, la décision serait rendue, mais sans qu'elle soit applicable. En effet, le logement proposé, s'il est finalement reconnu comme étant équivalent, aura depuis longtemps été reloué, donc ne sera plus disponible. Que fait-on ensuite? On recommence tout le processus?

Disponibilité des logements

Les possibilités de trouver un logement équivalent dans le marché de proximité seraient grandement influencées par le taux d'inoccupation. Plus les logements sont rares, plus il serait difficile de procéder à la reprise. Cette situation pose exactement le même problème pour l'éventuel bénéficiaire de la reprise. La rareté des logements rend cette reprise d'autant plus indispensable.

Devant la même difficulté à se loger, on en arrive à devoir choisir qui, du locataire âgé ou des bénéficiaires (soit le/la propriétaire, ses parents ou ses enfants) mérite d'avoir priorité. Essayons d'imaginer un nouveau propriétaire de duplex qui, ne pouvant pas reprendre un logement où vit une personne âgée, serait contraint de demeurer dans un autre immeuble que le sien... en tant que locataire!

Ce que le projet de loi 492 impose aux propriétaires, c'est carrément de sacrifier le bien-être de leur propre famille au profit d'un autre citoyen, puis de se débrouiller pour trouver une autre solution à leurs besoins.

Des critères difficiles à vérifier

Le projet de loi stipule que le locataire qui bénéficierait du nouveau privilège de maintien dans les lieux doit avoir 65 ans ou plus et avoir un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique, selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Une personne d'un tel âge et handicapée au sens de la loi y aurait également droit. En tout respect, il s'agit de critères difficiles à comprendre pour le commun des propriétaires sans connaître la réglementation, variable selon les régions et dans le temps, à laquelle ont fait ici référence. Surtout, ces critères sont difficiles à valider pour un propriétaire au moment d'exercer la reprise. On peut imaginer qu'avec un intérêt opposé, le locataire soit peu enclin à collaborer et à fournir les renseignements en toute transparence. La démarche s'en trouverait très alourdie.

Mentionnons que, par définition, la très vaste majorité des personnes âgées de plus de 65 ans sont sans emploi. On imagine que, outre les revenus de rentes gouvernementales, leurs autres revenus demeurent le plus souvent opaques et quasi impossible à mettre en lumière.

Le cas de la France

La France est citée en exemple par les auteurs du projet de loi pour tenter de convaincre qu'interdire la reprise du logement d'un locataire âgé peut fonctionner, puisque le propriétaire « bénéficie » de l'option de lui trouver un logement équivalent. C'est faux.

La CORPIQ a discuté avec des associations de bailleurs en France (UNPI, FNAIM) et elles le confirment : les propriétaires ne peuvent pas, en pratique, trouver un logement équivalent. Un locataire âgé, donc qui habite probablement le logement depuis plusieurs années, paie un loyer inférieur à ce qu'il aurait été s'il avait suivi l'évolution du marché. Il est donc utopique de croire qu'il soit possible de lui trouver un autre logement équivalent, constate-t-on en France. Cette option n'existe que dans un texte législatif, sans possibilité d'application réelle.

5. Les locataires déjà protégés

Un mythe tenace veut que les propriétaires aient financièrement les moyens d'absorber des loyers impayés, des loyers manquants parce que le locataire s'est prévalu du droit de quitter en cours de bail, ou encore des manques à gagner dû à des loyers anormalement bas par rapport au marché.

Lorsque la loi 22 a réduit de trois à deux mois le préavis de résiliation en cours de bail que certains locataires peuvent exercer, personne ne s'est préoccupé de savoir quelle conséquence financière cela aurait pour un propriétaire de plex.

Bien sûr, les propriétaires ont plus d'actifs que la majorité des locataires, mais attention! Des actifs immobilisés ne constituent pas pour autant des liquidités pour payer les dépenses courantes de l'immeuble et pour vivre. Un quadruplex ne génère en moyenne que de -0,7 % à 2,1% d'encaisse nette annuelle et, dans le cas d'un six logements, jusqu'à 5,1 %, même après dix ans de rétention.⁷ Ce montant n'inclut même pas les travaux majeurs de réparation qui deviennent de plus en plus urgents avec le vieillissement du parc immobilier locatif.

Le projet de loi ne s'intéresse qu'au revenu du locataire, pour déterminer s'il se qualifie. Il fait fit de la situation financière du propriétaire ou du bénéficiaire de la reprise. Il s'agit d'une discrimination, basée sur la présomption que le propriétaire est nécessairement privilégié sur le plan du revenu net et le locataire désavantagé. La CORPIQ a d'ailleurs dénoncé cette injustice en 2011 lors des audiences du projet de loi 22.

Sans se préoccuper de la situation financière du propriétaire, la loi lui impose déjà des contraintes et des indemnités à verser s'il désire exercer le droit de reprise qui lui est reconnu.

⁷ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

Préavis d'au moins 6 mois

Plusieurs protections existent déjà pour le locataire en matière de reprise. La loi prévoit que le propriétaire qui désire reprendre un logement doit donner au locataire un préavis d'au moins six mois. Cela signifie que pour un bail venant à échéance le 30 juin, l'avis doit avoir été envoyé au locataire au plus tard le 31 décembre. Ce préavis permet au locataire de se préparer et de trouver un autre logement. On sait que la période où le plus de logements sont disponibles et lors de laquelle les baux sont signés commence plus tard, en mars.

Évidemment, si le locataire conteste la reprise, le temps pour se trouver un logement raccourcit. En effet, la Régie du logement fait patienter les parties quelques mois avant d'entendre la cause, faute de ressources. Lorsqu'elle rend sa décision, le locataire ou le propriétaire qui devra se loger ailleurs disposera alors de moins de temps pour trouver avant la date effective de reprise. D'ailleurs, la CORPIQ fait partie de ceux qui réclament une accélération du traitement des demandes de reprise de logement. Malheureusement, puisque la réforme de la Régie du logement et de ses processus se fait toujours attendre, des gens continuent d'en subir les conséquences.

Négociation

Comme nous l'avons évoqué précédemment, un processus normal de négociation se produit dans la majorité des cas de reprises, puisque moins de 900 cas par année se rendent au tribunal. On ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi, bien au contraire. Un locataire insatisfait de la tournure que prend la négociation sait qu'en persistant dans son refus de déménager, le propriétaire devra obligatoirement déposer sa preuve au tribunal qui tranchera.

Il est arrivé que des propriétaires soient soupçonnés d'avoir exercé des pressions indues pour forcer un locataire à accepter une offre et à quitter. De tels comportements sont inacceptables dans une société. Ils méritent d'être dénoncés et les tribunaux doivent les sanctionner de façon dissuasive.

L'inverse s'est aussi vu : des locataires ont chèrement monnayé leur départ en sachant qu'ils avaient entre les mains un énorme pouvoir de négociation, tel celui de faire avorter la vente d'un immeuble où l'acquéreur comptait s'installer, par exemple. Si cet acquéreur avait été en mesure d'attendre un an pour effectuer lui-même la reprise, l'indemnité à verser aurait pu être nettement moindre.

Le fardeau de la preuve au propriétaire

En matière de reprise de logement, il appartient déjà au propriétaire de prouver au tribunal sa bonne foi et qu'il vise bel et bien à s'y loger ou à loger un membre de sa famille immédiate. Le locataire jouit donc d'une protection qu'il n'a pas à réclamer, mais qui lui est conférée par défaut. Il arrive que les régisseurs refusent des demandes reprises dont les motivations semblent douteuses ou quand le projet est mal préparé, mais cela demeure rare. L'intervention du tribunal est surtout requise pour déterminer le montant de l'indemnité, puisque le caractère nécessaire de la reprise est généralement démontré.

Des indemnités substantielles

L'article 1967 du Code civil du Québec stipule que le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

En effet, même si le propriétaire exerce son droit de reprise en toute bonne foi, il doit quand même verser une indemnité substantielle au locataire. Pour une reprise de logement, l'indemnité accordée par le tribunal équivaut généralement à deux ou trois mois de loyer afin de couvrir les frais de déménagement et les inconvénients. Dans le cas d'une éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, l'indemnité est obligatoirement de trois mois de loyer plus les frais de déménagement⁸. Avec un loyer moyen de 700 \$ au Québec, nous parlons donc ici de montants substantiels.

⁸ Code civil du Québec, art. 1965

Il ne faut cependant pas oublier la capacité de payer du propriétaire. Une indemnité trop élevée pour ses moyens peut l'empêcher d'exercer son droit de reprise et faire regretter au propriétaire d'avoir entrepris cette démarche. Il arrive que le tribunal en tienne compte.⁹

Ne reprend pas un logement qui veut

Les reprises de logement concernent plus particulièrement les petits propriétaires, ceux qui n'en font pas une profession, mais qui cherchent plutôt à se constituer un fonds de retraite ou un revenu complémentaire à leur emploi. La raison est simple : la reprise n'est permise que si le propriétaire de l'immeuble est unique ou, s'il y a un(e) copropriétaire, qu'il ou elle soit son(sa) conjoint(e). Des copropriétaires non conjoints et des entreprises n'ont pas le droit d'exercer une reprise.

La loi confère donc ici une autre protection aux locataires qui peuvent, en toute connaissance de cause, exercer un choix éclairé avant de choisir où ils emménageront. Ainsi, une personne qui décide de louer dans un grand immeuble court bien peu de risques de voir son logement être un jour repris. Si cet immeuble appartient à une entreprise, alors la possibilité d'en être éventuellement évincé devient nulle.

La conversion en copropriété

D'autres dispositions de la loi ont aussi été prévues afin de protéger les locataires contre une reprise que le propriétaire voudrait exercer pour ensuite de convertir le logement locatif en copropriété divise, puis le revendre. Ainsi, le droit à la reprise de possession d'un logement (y compris par un éventuel acquéreur de cette copropriété), ne peut plus être exercé dès lors que le propriétaire a envoyé au locataire l'avis obligatoire déclarant son intention de convertir le logement.¹⁰

⁹ Provencher c. Hardy (2002), Régie du logement (tiré du livre Louer un logement, P. Gagnon et I. Jodoin)

¹⁰ Code civil du Québec, article 54

La reprise de logement de mauvaise foi durement sanctionnée

Comme nous l'avons déjà constaté, le projet de loi 492 ne vise pas à prévenir les reprises de logement de mauvaise foi. Il importe tout de même de rappeler que les reprises de logements exercées sous de faux motifs sont sévèrement sanctionnées par les tribunaux.

Des dommages-intérêts matériels et moraux sont accordés par les régisseurs de la Régie du logement pour une reprise qui a été obtenue de mauvaise foi. Les dommages-intérêts punitifs qui s'ajoutent atteignent des montants qui sont, pour leur part, en nette croissance.¹¹

Nous voyons des montants totaux accordés qui atteignent de 5000 \$ à 10 000 \$ avant intérêts, parfois plus.

La CORPIQ tient à rappeler qu'elle supporte en ce sens le tribunal, car en aucun cas elle n'appuie les propriétaires qui tentent des reprises sous de faux motifs ou de mauvaise foi.

¹¹ Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin (2012) *Louer un logement*, 2^e édition, p.150. Éditions Yvon Blais.

6. Les conséquences appréhendées du projet de loi 492

Plusieurs effets prévisibles du projet de loi permettent déjà de conclure qu'il provoquera bien plus de conséquences négatives que celles positives que ses auteurs aimeraient lui conférer. Ces effets sautent aux yeux des propriétaires et doivent absolument être considérés. Plus encore, ils doivent être analysés avec minutie, ce qui ne semble pas avoir été fait.

Déplacer le problème vers d'autres ménages

Le projet de loi déplace un problème. En privilégiant d'une part le maintien dans les lieux d'une catégorie de locataires, on crée d'autre part un blocage de l'accès au logement pour des propriétaires occupants ou leur famille immédiate qui, légitimement, ont toujours pu s'en prévaloir, moyennant certaines balises. En forçant des propriétaires occupants, leurs parents aînés ou encore leurs enfants à se loger ailleurs que dans l'immeuble familial, on déplace injustement le fardeau financier sur ces derniers.

Des locataires âgés et appréciés deviendraient indésirables

Plus de la moitié des propriétaires de logements locatifs du Québec (52 %) ont au moins une personne âgée comme locataire.¹² Souvent, cette clientèle paie un loyer moins cher que sa valeur sur le marché parce que le locataire habite le logement depuis plusieurs années. En revanche, les personnes âgées sont appréciées des propriétaires, parce qu'ils s'acquittent généralement bien de leur obligation de payer le loyer et qu'ils sont relativement calmes pour leurs voisins d'immeuble.

Si ces locataires jouissaient désormais d'un droit au maintien dans les lieux à vie, les propriétaires pourraient à juste titre faire face à une diminution ou une stagnation de la valeur marchande de leur propriété. En effet, alors qu'environ la moitié des propriétaires d'immeuble locatifs sont occupants, une impossibilité de reprendre un ou des logements dans lequel habite une personne âgée limiterait

¹² Voir l'annexe 1

considérablement le nombre d'acheteurs potentiels qui cherchent ce type d'habitation pour leur famille. Une demande moins forte conduit inévitablement à des prix moindres.

Sans même penser à la revente de son immeuble, un propriétaire qui prévoit reprendre éventuellement un logement pour un membre de sa famille craindrait de louer à une personne âgée qui viendrait ruiner ses options grâce au nouveau droit de maintien dans les lieux. Même si le candidat locataire avait dans la fin-cinquantaine, le propriétaire appréhendait de louer à ce locataire qui, dans un peu plus de cinq ans, bénéficierait de la nouvelle protection créée par le projet de loi 492.

Il se pourrait très bien que, pour éviter que son locataire atteigne l'âge lui conférant la protection contre toute reprise, un propriétaire procède de façon préventive à une telle reprise, dans les années précédant ses 65 ans. Le pire des scénarios serait de rendre désormais indésirables aux yeux des propriétaires, pour un motif d'ordre législatif, l'ensemble des personnes âgées qui, présentement, ont leur place et sont appréciées dans le parc locatif privé.

Comme nous l'avons aussi évoqué précédemment, un propriétaire contraint d'apporter des changements structurels à son immeuble pour le rentabiliser ou même pour élever ses propres enfants serait bloqué dans son projet. Revendre l'immeuble à quelqu'un lui transférerait le même obstacle. Une telle situation ne fait qu'établir une malheureuse corrélation entre locataire âgé et « valeur moindre ».

La Régie du logement appelée à traiter beaucoup plus de litiges

Le tribunal de la Régie du logement est débordé par la tâche. En mars 2014, plus de 37 000 causes inscrites étaient en attente d'une audience. Le délai moyen était de 2 mois pour une cause urgente, de près de 15 mois pour une cause prioritaire et de 21 mois pour une cause générale. Pour une reprise de logement l'attente est d'environ deux à trois mois. Globalement, l'expérience des 15 dernières années démontre que la situation des délais ne s'améliore pas, bien au contraire, malgré les recommandations pressantes formulées par le Protecteur du citoyen dans ses sept derniers rapports annuels.

Comment peut-on imaginer un instant qu'on pourrait demander à ce tribunal d'en faire plus et trancher les nouveaux litiges directement provoqués par le projet de loi 492? La Régie du logement se verrait inonder de dossiers complexes à analyser : contestation de l'équivalence du logement de remplacement ayant été trouvé, analyse du dossier du locataire pour évaluer s'il est admissible au nouveau droit de maintien dans les lieux. La commission des droits de la personne pourrait aussi devoir se pencher sur des cas de refus de louer à un locataire âgé.

On doit également s'attendre à ce que certaines causes soient portées en appel vers un tribunal supérieur.

Or, il faut absolument éviter aux personnes âgées et aux propriétaires occupants de petits immeubles de devoir plonger dans une telle entreprise judiciaire, avec les coûts, le stress et les délais inévitables qu'elle comporte, et ce pour chacune des parties impliquées.

Une porte ouverte aux abus

Le contrôle des loyers combiné au droit de céder/sous-louer son logement a un impact direct sur sa valeur locative, négativement pour les propriétaires, mais positivement pour les locataires. Comme on le voit présentement, des locataires tirent profit de ce contrôle pour vendre leur bail comportant un faible loyer, au moyen de la cession. Plus « tendance » encore, de plus en plus de locataires sous-louent leur logement, notamment via des sites Internet pour touristes ou travailleurs de passage, puis encaissent des profits substantiels non-déclarés avec le bien immobilier du propriétaire.

De la même façon, la CORPIQ voit d'ores et déjà l'effet pervers du commerce des baux qu'engendrerait l'interdiction de reprendre le logement d'une personne âgée. Des baux à bas loyer pourraient se revendre à prix d'or entre locataires en les cédant à des personnes âgées qui en bénéficieraient ensuite pour le reste de leur vie.

Une gestion d'immeuble plus complexe

Il est difficile de gérer un immeuble de logements en location au Québec. C'est d'ailleurs à l'avis de plus de trois Québécois sur quatre, qu'ils soient locataires ou propriétaires (bailleur ou non), révèle le sondage Léger.¹³ En empêchant le propriétaire de reprendre un logement, le projet de loi 492 alourdirait cette gestion pour les raisons déjà évoquées, mais il y a plus.

En empêchant un propriétaire de se loger dans son immeuble ou d'y loger un proche de sa famille, cela l'obligerait à gérer davantage à distance et à effectuer des déplacements supplémentaires, que ce soit pour la collecte des loyers, les travaux d'entretien ou les urgences.

En ayant une personne de la famille qui habite l'immeuble, cela a un impact positif sur la tranquillité de l'ensemble des locataires, sur le respect des règles et sur la sécurité des lieux.

Il peut également y avoir une réduction sur les primes d'assurance, meilleures lorsque le propriétaire est occupant.

¹³ Voir annexe 2

7. Aider les aînés : d'autres moyens

Nous sommes tous conscients du vieillissement de la population québécoise. Le retrait de personnes âgées de la vie active professionnellement aura une influence sur bon nombre d'entre eux en ce qui a trait à leurs revenus. Face aux coûts d'habitation qui augmentent (ou augmenteront) et qui sont hors du contrôle des propriétaires (taxes municipales et scolaires, assurance, énergie, gestion, main-d'œuvre, matériaux, normes de sécurité du bâtiment, taux hypothécaires, etc.), des défis vont nécessairement survenir sur le plan de l'abordabilité.

Cependant, il n'appartient pas aux propriétaires de logements, sous le prétexte qu'ils procurent un bien essentiel, de subvenir personnellement et individuellement aux besoins des locataires à faible revenu avec qui ils ont un jour choisi de signer un bail. Ce rôle revient à l'État, par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec et des organismes que celle-ci finance.

Comme tout contribuable, les propriétaires de logements acquittent leurs impôts sur le revenu, paient les taxes sur leur valeur foncières et, contrairement à la logique économique des entreprises, paient aussi les taxes à la consommation sur les biens et services qu'ils achètent. Les obliger à loger un ménage dans un logement dont ils se priveraient d'habiter par le fait même, constituerait une discrimination et un fardeau financier inéquitable envers cette catégorie de gens qui en font déjà beaucoup.

Il existe des programmes pour venir en aide aux ménages à faible revenu qui ont de la difficulté à se loger, malgré le fait que le marché québécois soit déjà le moins cher au pays. Les habitations sociales, le programme Supplément au loyer et l'Allocation-logement en font partie. Bien sûr, la CORPIQ, tout comme les locataires, souhaite la bonification des programmes d'aide financière directe aux ménages. Ces budgets sont facilement disponibles par le transfert de fonds de la construction de logements sociaux vers des programmes d'aide financière directe qui rejoignent notamment les personnes âgées à faible revenu.

N'oublions pas que, déjà, les propriétaires exercent un rôle social d'une très grande importance. Avec la désinstitutionalisation, avec le vieillissement de la population et avec l'afflux d'immigrants, les propriétaires sont devenus des

intervenants de premier rang auprès de locataires en difficulté d'adaptation, isolés ou sans support de leur famille. Faute de ressources du système public pour leur venir en aide, les propriétaires bailleurs sont appelés à consacrer beaucoup de temps non rémunérés pour traiter toute sortes de situations avec des locataires qui ne devraient pas habiter seuls, des locataires qui n'ont pas la capacité de s'occuper d'eux-mêmes et encore moins d'un logement. La valeur de cet accompagnement des propriétaires est malheureusement sous-estimée dans la société québécoise, sinon carrément ignorée. Il faut le déplorer.

Nombreux sont les propriétaires qui, de bon cœur, vont rendre visite à leur locataires pour s'assurer de leur bien-être, en particulier quand il s'agit de personnes âgées.

Il devient également souhaitable que, dès maintenant, de plus grandes ressources d'accompagnement et de soins à domicile deviennent accessibles aux personnes âgées, surtout celles vivant seules, afin qu'elles puissent continuer de vivre le plus longtemps possible dans leur logement, de façon autonome.

8. Les reprises de logement en hiver

Terminons cette analyse du projet de loi 492 en nous penchant sur son interdiction de reprise un logement en hiver, du 1^{er} décembre au 31 mars. À priori, cette interdiction ne brimerait pas directement le droit de propriété, bien qu'elle puisse constituer une difficulté pour le propriétaire. On peut comprendre qu'un déménagement en hiver peut constituer un stress et des contraintes supplémentaires. En revanche, les frais de services déménageurs, nettement moindres hors période de pointe, peuvent s'avérer un avantage.

Puisque la majorité des baux se terminent le 30 juin, on peut figurer que peu de propriétaires seraient affectés par cette interdiction. De plus, il faut se rappeler qu'il appartient au propriétaire de décider, au moment de leur signature, à quel moment les baux arriveront à échéance. Si un bail se termine le 1^{er} décembre, par exemple, le propriétaire assume qu'en cas d'obtention de la reprise, il ne pourrait pas accéder à son au logement avant le printemps.

En revanche, certains propriétaires peuvent absolument avoir besoin d'emménager en hiver dans le logement repris, puisque certaines situations telles la maladie, une rupture matrimoniale ou tout autre changement imprévisible peuvent rendre urgente cette reprise. La balance des inconvénients n'est alors pas en faveur du locataire, mais plutôt du propriétaire ou du bénéficiaire de la reprise.

Malgré ces réalités de la vie, certains persistent à prôner une interdiction de reprendre un logement en hiver, comme le propose le projet de loi 492. Cependant, le même raisonnement devrait être applicable aux locataires qui se prévalent du droit de résilier leur bail avant terme : certaines périodes devraient être interdites. Des locataires qui remettent en septembre ou octobre un préavis de départ laissent le logement vacant au pire moment. Cela prive soudainement le propriétaire des loyers sur lesquels il comptait en décembre ou janvier. À ces mois, il est en effet presque impossible pour le propriétaire de trouver un locataire en remplacement. La réalité est qu'il ne recevra pas d'appel de candidats et qu'il perdra son revenu locatif.

Nous observons aussi des cas où le locataire annonce en février ou mars qu'il ne renouvelle pas son bail se terminant le 30 juin. Le propriétaire reloue donc le logement pour le 1er juillet. Puis, entretemps, ce locataire accélère les choses en envoyant un préavis de départ de deux mois pour aller vivre dans une résidence pour aînés. Dans les fait, le locataire quitte à la fin du préavis et cesse ensuite de payer le loyer pour les mois restants jusqu'à l'arrivée du nouvel occupant, le 1er juillet. Le propriétaire se retrouve donc avec un logement impossible à relouer et sans revenus pendant deux ou trois mois.

En résumé, toute mesure visant à adoucir pour le locataire les inconvénients d'un départ à certaines périodes de l'année seraient irrecevables sans qu'il y ait une équité de part et d'autre. Les propriétaires doivent bénéficier de la même protection contre des départs inopinés en hiver.

9. Conclusion

Le projet de loi 492 ne constitue pas un progrès pour la société québécoise. Il s'agit d'une mesure qui vise à procurer un avantage à une catégorie spécifique de citoyens et, pour y parvenir, il pénaliserait d'autres citoyens en leur retirant leurs droits historiques.

Les propriétaires de logements ne doivent pas être utilisés pour assumer un rôle social qui n'est pas le leur, mais qui revient plutôt au gouvernement : l'aide au logement. Déjà, leur proximité avec les locataires éprouvant des problèmes de toutes sortes conduit les propriétaires bailleurs à exercer un rôle d'intervenant de premier rang.

Le risque de rendre indésirables les locataires âgés est bien réel. Il faut éviter cela. On doit également se souvenir que la reprise de logement est permise lorsque sa nécessité est démontrée, soit pour combler les besoins d'une famille, soit pour permettre à un immeuble de demeurer viable en mode locatif en s'adaptant aux changements.

Le Québec compte surtout des petits propriétaires bailleurs qui constituent une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique. Il ne faudrait pas qu'un projet de loi vienne la détruire.

Le projet de loi 492 a été versé dans un vase qui déborde déjà. En effet, au cours des dernières années, plusieurs mesures ont renforcé les droits des locataires et accru les charges des propriétaires :

- loi 133 sur la résiliation en cours de bail pour une victime de violence (2005)
- loi 22 sur la réduction du préavis de résiliation en cours de bail pour les personnes âgées et les locataires admis dans un logement social (2011)
- loi 28 sur le Code de procédure civile qui allonge les délais d'expulsion (2014)
- allongement des délais administratifs à la Régie du logement (depuis 2000)
- nouveau formulaire de bail favorisant les locataires (2015)

- réduction de 79 % des critères de fixation pour les travaux majeurs (1985 à 2015)
- loi 122 sur les normes de sécurité des bâtiments qui accroît les obligations, mais pas les moyens d'en recouvrer le coût

Nous sommes convaincus que les membres de la Commission sauront saisir les implications du projet de loi 492 dans toutes ses dimensions sociales et économiques. À la lumière des arguments qui démontrent ici qu'il comporte bien plus d'effets négatifs que positifs, nous savons que la Commission prendra une décision éclairée et formulera des recommandations assurant le maintien du fragile équilibre dans le marché de l'habitation locative.

Annexe 1

Sondage CORPIQ

Sondage réalisé par Internet du 3 au 9 septembre 2015 auprès de propriétaires de logements locatifs représentatifs du marché québécois.

Au cours des 3 dernières années, avez-vous avisé un de vos locataires que vous comptiez reprendre son logement?

Non	1193		85.2 %
Oui	207		14.8 %
Répondants	1400		

À la suite de cet avis, vous avez :

Négocié avec le locataire sans qu'il soit nécessaire de déposer une demande à la Régie du logement	121		58.7 %
Déposé une demande à la Régie du logement	61		29.6 %
Autre.	23		11.2 %
Répondants	206		

Quelles sont les probabilités que vous envoyiez un avis de reprise de logement d'ici 3 ans?

Très improbable	687		49.0 %
Improbable	448		31.9 %
Probable	210		15.0 %
Très probable	58		4.1 %
Répondants	1403		

Avez-vous un locataire âgé de 65 ans ou plus?

Oui	729		52.0 %
Non	659		47.0 %
Je ne sais pas	14		1.0 %
Répondants	1402		

Louez-vous présentement un logement à un locataire que vous croyez être « à faible revenu » (ex. locataire qui reçoit de l'aide sociale, bénéficiaire du programme de Supplément au loyer ou d'Allocation-logement, etc.)?

Non	709		50.4 %
Oui	613		43.6 %
Je ne sais pas	84		6.0 %
Répondants	1406		

Annexe 2

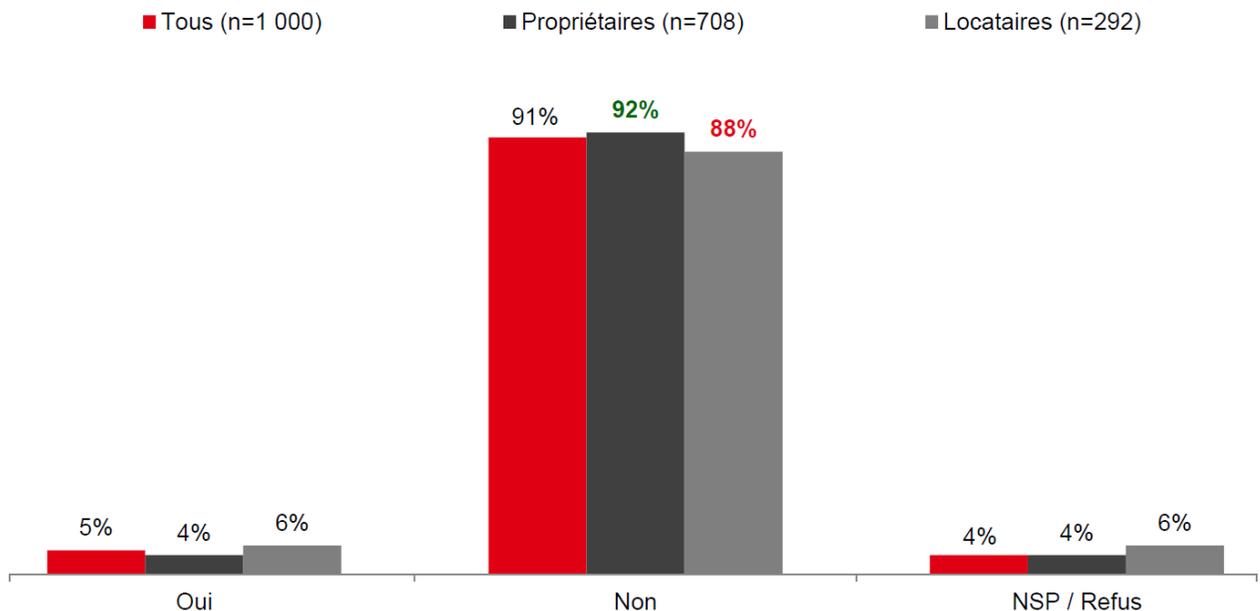
Sondage Léger

Sondage Web réalisé par Léger du 28 août au 1^{er} septembre 2015, auprès d'un échantillon représentatif de 1000 Québécois âgés de 18 ans et plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais. De plus, compte tenu des objectifs de l'étude, seules les personnes propriétaires ou les locataires (dont le nom est inscrit sur le bail) étaient admissibles à participer à celle-ci. Les résultats globaux demeurent représentatifs de la population du Québec, sans distorsion liée au nombre de répondants pour chacun des modes d'occupation. Aux fins de comparaison, un échantillon probabiliste de 1000 répondants aurait une marge d'erreur de +/- 3,1%, et ce, dans 19 cas sur 20.

La plupart des répondants propriétaires ne sont pas des bailleurs.

Avez-vous entendu parler d'un projet de loi visant à interdire aux propriétaires de reprendre un logement si le locataire qui l'habite est âgé de 65 ans ou plus?

Base : tous les répondants



Annexe 2 (suite)

Sondage Léger

Êtes-vous en accord ou en désaccord avec le droit du propriétaire de reprendre un de ses logements pour s'y loger ou y loger des membres de sa famille, quel que soit l'âge ou la condition sociale du locataire, à la condition de lui verser une compensation financière?

Base : tous les répondants

