



Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

100, belvédère Sud, #200
Sherbrooke (Québec), J1H 4B5
Tél. : (819) 563-9292
www.rphl.org

Québec, le 17 septembre 2015
Commission de l'aménagement du territoire

Personnes présentes :

Annie Lapointe, Directrice adjointe
Me Robert Soucy, Avocat



Consultations particulières sur le projet de loi no 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés

PRÉSENTATION

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements, ainsi que des gestionnaires d'immeubles.

Le RPHL, grâce à son perpétuel développement, offre de plus en plus de services et d'avantages à ses membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal bimestriel «Le Propriétaire- Édition RPHL», qui est édité depuis plus de 11 ans. À ce jour, le RPHL participe à plusieurs discussions parlementaires et il effectue plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

Le RPHL soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis près de 35 ans, et croit essentiel de participer aux consultations sur le projet de loi no 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés (ci-après : le « projet de Loi ») afin de faire entendre la voix des propriétaires.

Par ce mémoire, le RPHL tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet.



PROFIL DE LA SITUATION

À la lecture du projet de Loi, le RPHL comprend qu'on souhaite restreindre drastiquement le droit des propriétaires en resserrant les conditions de reprise de logement et d'éviction déjà prévues par la loi, si le locataire est âgé de 65 ans et plus.

On oblige ainsi un locateur qui est également propriétaire d'un immeuble et qui désire reprendre un logement en vertu de l'article 1957 du Code civil du Québec, à offrir au locataire un logement équivalent qui correspond à ses besoins, lorsque son état de santé ou sa situation financière est précaire. Il en est de même lorsqu'un locateur désire évincer un locataire afin de subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement, ou en changer l'affectation.

De plus, on souhaite interdire la possibilité de faire une reprise de logement ou l'éviction d'un aîné remplissant les conditions ci-avant mentionnées, entre le 1er décembre et le 31 mars.

Actuellement, rappelons que la reprise de possession a été mise en place pour qu'un propriétaire puisse notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien, ou encore pour un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de délais très stricts et n'est pas possible lorsqu'il y a plus d'un propriétaire (sauf si l'autre est le conjoint). Également, lorsque le locateur doit demander l'autorisation du tribunal, il doit faire la preuve de faits précis démontrant qu'il s'agit de ses intentions réelles de reprendre le logement pour les fins mentionnées à l'avis préalablement délivré et qu'en aucun cas il s'agit d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

La loi prévoit d'ailleurs que lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Notons d'ailleurs que l'indemnité a souvent été balisée selon l'âge et la capacité du locataire :

«La Cour du Québec a aussi énuméré les critères à considérer dans l'évaluation de cette indemnité. Ainsi, l'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement dans le logement et la valeur de son mobilier sont des critères pertinents » (1).

En effet, des indemnités substantielles sont souvent accordées aux personnes âgées et/ou handicapées, allant jusqu'à quelques milliers de dollars.

Le droit à la reprise de logement est une composante du droit de propriété et ne peut pas être anéanti : « Lors de la reprise d'un logement par le locateur, deux droits importants se rencontrent et s'opposent. Le droit du propriétaire d'un bien de jouir de celui-ci comme bon lui semble et le droit du locataire au maintien dans les lieux loués. C'est pour protéger ce droit du locataire que le législateur impose des conditions au locateur » (2).

Dans le cas d'une éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le locataire a automatiquement droit à une indemnité de trois mois de loyer et les frais de déménagement. Autant lors de la reprise que pour ce type d'éviction, des avis de minimum six mois avant la fin du bail (pour un bail de 12 mois) doivent être donnés, de façon à donner le temps au locataire de se préparer convenablement au déménagement. Le locataire peut même demander au tribunal des dommages-intérêts plus élevés s'il considère qu'il subit des préjudices plus élevés (3).

De plus, le locateur doit prouver selon l'article 1966 du Code civil du Québec, la faisabilité de son projet et que la loi le permet. La preuve requiert alors l'obtention de plans et d'évaluations, de permis, ainsi que la preuve de liquidités disponibles ou de financement (4).

Concernant les dates de déménagement, « l'article 1961 du Code civil du Québec permet le report de la date de reprise à la demande du locataire et sur autorisation du Tribunal. Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire qui doit être exercé raisonnablement. La jurisprudence a généralement considéré, dans l'analyse d'une telle demande, la balance des inconvénients pour chacune des parties et les motifs qui justifient cette demande »(5). Il en est de même dans les cas d'éviction (6).

Dans l'état actuel du droit, il est primordial que la reprise de logement ou l'éviction soit exercée tel que prévu. Même après autorisation du tribunal de la Régie du logement, un locataire qui aura dû quitter sous de faux prétextes, de mauvaise foi, aurait alors un recours en dommages-intérêts, voire en dommages-intérêts punitifs, à l'encontre du locateur. La loi est donc déjà très stricte à tous égards concernant l'ensemble du processus de reprise de logement ou d'éviction et le tribunal a une certaine discrétion pour gérer les cas selon les facteurs humains de chaque situation.



RECOMMANDATIONS

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

Bien que le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) soit sensible à la situation des personnes vulnérables, il considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi qui mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec, en plus de nuire à la valeur économique des immeubles dans lesquels habitent des gens âgés.

D'ailleurs, la loi prévoit qu'un propriétaire peut reprendre un logement pour un parent. Dans certaines situations, le propriétaire souhaite d'ailleurs reprendre le logement en question pour un parent âgé qui se trouve dans une situation semblable ou pire que les personnes âgées qu'on souhaite surprotéger dans le projet de Loi. D'autres fois, c'est pour une personne dont le locateur est le principal soutien, donc dans une situation précaire, ou même pour se loger soi-même : n'oublions pas que les personnes de 65 ans et plus forment une portion non négligeable des propriétaires d'habitations locatives. Il serait tout à fait absurde qu'un propriétaire âgé qui vend sa maison pour aller vivre dans l'un de ses appartements, dans le but de réduire ses frais et l'entretien à assumer, ait à faire des démarches de relocalisation pour son locataire, en plus de l'indemniser. Le loyer est déjà contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement. Pour éviter des pertes supplémentaires, certains choisiront de vivre directement dans leur immeuble ou d'en changer la configuration pour augmenter la rentabilité déficitaire.

Également, comme il l'a été expliqué, les personnes dans des situations particulières sont déjà protégées par la discrétion du juge dans l'octroi de l'indemnité de déménagement et la fixation de conditions justes et raisonnables. Les indemnités peuvent être d'autant plus élevées lorsque le locataire présente un handicap ou un âge avancé. Autant dans la reprise de logement que lors d'une éviction dans les cas particuliers, la loi encadre de façon très stricte le processus et les juges ont à s'assurer de la réelle intention du locateur avant d'autoriser. La majorité des propriétaires sont de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer. Un montant d'indemnité de quelques milliers de dollars est déjà très onéreux, en plus de souffrir des délais d'attente pour obtenir une décision et le stress relié à l'audience devant un juge.



Par le projet de Loi, on veut ajouter une nouvelle condition, d'offrir au locataire qui doit alors quitter, un logement équivalent qui corresponde à ses besoins. Le propriétaire, surtout de peu de logements, n'a pas nécessairement de logement équivalent à lui offrir; il l'aurait d'ailleurs probablement pris pour lui-même si c'était le cas. On comprend alors que c'est au propriétaire de faire les démarches auprès des autres propriétaires afin de trouver un logement au goût du locataire. La faisabilité de cette proposition est pratiquement impossible. Le RPHL se questionne à savoir comment fera le propriétaire si le locataire refuse de visiter les lieux trouvés, s'il ne trouve jamais les logements de son goût, si le logement n'est pas au bon étage, n'est pas peint des bonnes couleurs? Comment ferait-on pour opérer et s'assurer de la collaboration du locataire alors que lui et le propriétaire se trouvent probablement, après un recours devant le tribunal, dans une situation conflictuelle? Avec respect, cette situation ne fait aucun sens dans notre système de justice. Le RPHL se questionne à savoir si les propriétaires se retrouveront avec plus d'obligations envers un aîné que la propre famille de ce dernier?

Si ces gens ont besoin d'assistance pour déménager et trouver un nouveau logement et que le gouvernement souhaite leur venir en aide, on ne devrait pas faire assumer ce fardeau par le propriétaire, mais plutôt par l'État.

Pour ce qui est de la trêve hivernale concernant les évictions entre le 1er décembre et le 31 mars, rappelons que l'article 1961 du Code civil du Québec permet déjà le report de la date de reprise à la demande du locataire et sur autorisation du Tribunal. La jurisprudence constante applique déjà cette disposition à chaque cas d'espèce.

Le RPHL prétend qu'avec la loi actuelle, la Régie du logement joue son rôle d'adjudicateur et prend des décisions éclairées sur chaque cas au mérite. Le juge est le mieux placé devant chaque cas d'espèce pour adapter les dommages et les conditions qu'une loi fixe.

À partir du moment où le tribunal s'est prononcé sur l'éviction du locataire dans un jugement, si l'on souhaite prendre en charge des personnes qu'on juge dans une situation précaire, il s'agit dès lors d'une charge sociale. Si le gouvernement souhaite que l'on se sente collectivement responsables, ce n'est pas sur les seules épaules des propriétaires qu'on doit imposer ce fardeau. Avec respect, le gouvernement a-t-il l'intention d'exonérer certaines personnes dans une situation précaire de payer leur épicerie? Le RPHL se demande pourquoi la situation devrait être différente avec les propriétaires de logements, alors qu'ils sont eux-mêmes des citoyens qui contribuent aux charges collectives.



Dans un contexte où il est déjà difficile pour les propriétaires de conserver le parc immobilier en bon état de sécurité et de réparation, avec les critères de fixation de loyer désuets actuels combinés à l'impossibilité de remettre un logement au prix du marché, même entre deux locations, on demande maintenant au propriétaire de devenir un organisme de charité. Qui voudra être propriétaire au Québec?

Le RPHL est d'avis que malheureusement, le projet de Loi tel que rédigé décourage, une fois de plus, l'investissement immobilier au Québec. Par ce projet de Loi, le gouvernement catalogue les aînés comme des locataires qui, soit ne peuvent être évincés que difficilement si l'on souhaite occuper une unité à titre de propriétaire occupant ou pour un parent, soit comme des locataires qui peuvent mettre fin à leur contrat en tout temps moyennant un avis de deux mois s'il est admis dans une résidence où lui sont offerts des soins nécessaires de par son état de santé. Tout cela rime avec des probabilités élevées de pertes financières. Cela a des conséquences particulières pour les plus petits immeubles, souvent détenus par des propriétaires avec des revenus plus modestes, et/ou achetés dans le but d'habiter soi-même un logement. Cette situation aura certainement des incidences économiques, affectant la valeur de l'immeuble pour les potentiels acquéreurs qui souhaitent s'y loger.

Pour terminer, le RPHL craint que de telles modifications nuisent à la valeur des immeubles où habitent des locataires aînés et ultimement, à la qualité des immeubles les abritant et ne crée de l'animosité plutôt qu'une protection. Pour toutes les raisons invoquées, le RPHL suggère d'éviter toutes modifications en ce sens. Il ne revient pas au propriétaire de s'occuper du travail social de l'État à ses propres frais. Le RPHL recommande en conséquence le rejet pur et simple du projet de loi no 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés.

Le RPHL demeure disponible pour toute question ou consultation afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.



Références

- (1) Gauthier c. Goyette, 2015 QCRDL 12473, Carlin c. Dec et Ciesluk, 500-02-06391-980, C.Q.
- (2) Gauthier c. Goyette, 2015 QCRDL 12473.
- (3) Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, art. 1965 al.1.
- (4) Jochym c. Baek, 2015 QCRDL 23245.
- (5) Provencher c. Matytsine, 2015 QCRDL 20585.
- (6) Jochym c. Baek, 2015 QCRDL 23245.