

## **Association des propriétaires du Québec (APQ)**

10720 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec), H3L 2P7  
Tél. : (514) 382-9670  
1-888-382-9670  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

CAT - 004M  
C.P. – P.L. 492  
Droits des  
locataires aînés

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

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président  
Me Jean-Olivier Reed, Avocat

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 492, Loi modifiant le Code civil  
afin de protéger les droits des locataires aînés

## PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 16 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, 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 mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 30 ans. À ce jour, l'APQ participe à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

L'Association des propriétaires soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis plus de 30 ans, et est heureuse de participer aux consultations sur le projet de loi no 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés (ci-après : le « projet de Loi »).

Par ce mémoire, l'APQ tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet.

## MISE EN CONTEXTE

Madame Françoise David, Députée de Gouin, a déposé le projet de loi no 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés. Mais, selon l'avis de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce projet n'a l'effet que de réduire les conditions d'accès à la reprise de logement et de l'éviction prévues dans le Code Civil.

Selon le recensement de 2006 de Statistique Canada, le parc de logements représente 1 267 945 logements privés occupés par des locataires (soit 39,8% des ménages).

La Province du Québec a la particularité d'avoir un parc locatif regroupant plusieurs petits immeubles. On répertorie :

- 254 335 Appartements, duplex non attenant dont 142 355 ménages y sont locataires
- 1 045 460 Appartements, immeuble de moins de cinq étages dont 848 670 ménages y sont locataires
- 161 655 Appartements, immeuble de cinq étages ou plus dont 125 845 ménages y sont locataires

Le marché locatif québécois a enregistré, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), que le loyer moyen est de 714\$ en 2015, alors qu'en 2014 il était de 709\$.

La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus se situait à 15,7 % soit 1 253 600 habitants au 1<sup>er</sup> juillet 2011 (dernier recensement).

## RESTRICTION ET SUBSTITUTION DU RÔLE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

À la lecture du projet de Loi, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) juge que ce projet de loi, s'il est adopté, restreindra de façon importante le droit des propriétaires, les conditions de reprise de logement et les évictions légitimes qui sont une composante importante du droit de propriété.

Ce projet de loi apportera un ajout à l'article 1957 du code civil qui aborde déjà la reprise de logement : "1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile."

Les règles entourant la reprise de logement sont déjà très strictes et ont même auparavant été modifiées afin de restreindre la possibilité de reprendre un logement pour un ascendant ou un descendant au premier degré, soit les enfants ou les parents.

La loi prévoit et limite la reprise de logement et elle permet l'attribution aux locataires d'indemnités déterminées par la Régie du logement.

Effectivement dans l'article 1967 du Code Civil du Québec, le juge administratif a un pouvoir discrétionnaire pour établir le montant des indemnités que le locataire obtiendra.

"1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il 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."

Le Régie du logement exerce un contrôle strict sur les demandes de reprise de logement avant que la reprise ne soit accordée. Le propriétaire doit envoyer un avis de reprise de logement au locataire, indiquant au locataire la date de la reprise et la personne pour laquelle il entend reprendre possession du logement. A moins que le locataire n'accepte, le propriétaire devra introduire une demande à la Régie. Lors de l'audience, il devra démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. On lui demande donc, dans les faits, de prouver sa bonne foi.

En effet, l'article 1963 du Code civil du Québec prévoit à son second alinéa que

"1963. ...

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins."

En ce qui concerne les avis d'éviction pour la subdivision ou le changement d'affectation du logement, la Régie va également très loin. L'avis doit être envoyé plus de 6 mois avant la fin du bail pour un bail d'une durée d'un an. Le locataire peut introduire une demande à la Régie du logement pour contester l'avis. Le fardeau de preuve est alors renversé, et le propriétaire devra alors démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

Le fardeau de preuve est donc sur les épaules du propriétaire qui devra établir une preuve détaillée qui visera normalement à faire la démonstration que les travaux sont permis par la municipalité, les détails

des modifications, la preuve qu'il a la capacité financière de mener à terme le projet ainsi que divers éléments visant à prouver qu'il entend réellement procéder tel que ce qu'il a annoncé dans l'avis envoyé au locataire.

Mais ce n'est pas tout, la Régie du logement exerce un contrôle après que la demande soit accordée. Advenant que le propriétaire veuille relouer son logement, il doit demander l'autorisation à la Régie du logement qui fixera alors les conditions de location.

"1970. Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le tribunal l'autorise.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer. "

Dans ce contexte, l'ajout proposé à l'article 1967 du Code civil du Québec est selon nous, un ajout trop exigeant à des dispositions par ailleurs déjà exorbitantes du droit commun.

En effet, ajouter que le locateur qui désire reprendre le logement occupé par un locataire âgé de 65 ans et plus ou qui désire évincer celui-ci doit lui offrir un logement équivalent qui correspond à ses besoins lorsque ce locataire est dans l'une des situations suivantes :

1° son revenu est 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;

2° il est une personne handicapée au sens de l'article 1 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale.

La Régie du logement est un tribunal administratif qui traite, à quelques exceptions près, de tous les dossiers reliés au bail de logement. Les jugements qui y sont rendus ont autant de valeur que tous les autres jugements et elle entend même des causes pour un montant maximal de 70,000.00\$.

La Régie du Logement exerce déjà un contrôle très serré sur les reprises de logement et sur les évictions. Par ce projet de loi, l'APQ considère que la mise en application de telles restrictions empièterait, voire se substituerait à la Régie du logement. Elle possède son propre pouvoir discrétionnaire et le juge administratif a la possibilité d'user de cette discrétion afin de rendre la décision qu'il juge appropriée en fonction de la preuve présentée devant lui.

La Régie prend déjà en considération l'âge des locataires, leur mobilité, l'emplacement du logement. Pour une personne âgée et/ou handicapée, le coût de déménagement sera plus élevé qu'un étudiant puisque la personne âgée et/ou handicapée aura besoin d'aide supplémentaire pour déménager.

La Régie va également valider le sérieux de la démarche dans les dossiers d'éviction.

Dans l'affaire Deborah Emans c. Mohammad Nosrat Makouee - Nader Nosrat Makoueerendu(1), le 26 mars 2010, la Régie a procédé à la vérification du financement relié aux travaux.

Dans l'affaire Yen Bach - Tran Phan c. Louise Charette (2), le juge administratif a accordé une indemnité de 3500\$ car le locataire souffrait d'un handicap à la hanche.

Dans un jugement rendu pour une reprise de logement (3) dont les locataires étaient âgés de 79 et 80 ans, le tribunal accordait une indemnité de 3050\$.

Le juge administratif peut également accorder une prolongation du délai pour la reprise de logement. C'est à dire que même si le bail se termine le 31 décembre, le juge a déjà le pouvoir de retarder la reprise du logement en fonction des circonstances de chacun des dossiers selon la preuve qui lui est soumise.

Dans une décision pour changement d'affection (4), la Régie a prorogé le bail du 30 juin 2015 jusqu'au 31 août 2015.

Pour l'APQ, l'ajout d'une telle interdiction, soit du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mars, n'a pas lieu d'être.

Dans le cas de l'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le juge administratif apportera des vérifications très strictes et le propriétaire devra fournir de nombreux justificatifs et verser plusieurs milliers de dollars d'indemnités.

En effet, le propriétaire devra fournir des plans d'architecte, un permis de la Ville, démontrer que ce projet est plausible, qu'il respecte les réglementations municipales.

Dans ce type d'éviction, le locataire a automatiquement droit à une indemnité de trois mois de loyer et les frais de déménagement. La loi prévoit ces indemnités et le pouvoir discrétionnaire du juge à l'article 1965 :

"1965. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives."

Ce projet de loi va bouleverser le système actuel en retirant à la Régie une partie de son pouvoir décisionnel, pouvoir qui lui permet de tenir compte de chacune des circonstances propres à chaque dossier. Nous sommes d'avis qu'il faut laisser ce pouvoir discrétionnaire à la Régie.

Finalement, L'APQ est aussi d'avis que l'expertise des juges administratifs et le service de conciliation de la Régie du logement a toujours permis et pourra encore permettre de trouver des solutions originales à des problèmes ponctuels en utilisant les paramètres actuels du Code Civil du Québec pour ce qui est des questions de reprise ou d'éviction d'un logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur la protection des personnes vulnérables reliées au propriétaire. La modification proposée limitera également le propriétaire qui souhaite protéger ses parents âgés et/ou handicapés, un de ses enfants à capacité réduite ou financière limitée.

## LOGEMENT ÉQUIVALENT

Le projet de loi actuel obligera le propriétaire, qui doit déjà démontrer sa bonne foi, indemniser ses locataires, à devoir trouver un logement équivalent à celui repris:

"Il oblige le locateur qui désire reprendre un logement occupé par un aîné ou évincer un locataire aîné à lui offrir un logement équivalent qui correspond à ses besoins lorsque la situation financière ou l'état de

santé de cet aîné est précaire. Le logement équivalent doit être situé dans la même municipalité régionale de comté pour les municipalités de moins de 100 000 habitants ou à une distance d'au plus sept kilomètres du logement d'origine pour les municipalités de 100 000 habitants et plus. Lorsque le locataire habite la ville de Montréal, le logement équivalent doit être situé sur le territoire de la ville, à une distance d'au plus cinq kilomètres du logement d'origine."

La notion même de logement équivalent dont les critères ont été établis par la jurisprudence est à remettre en question.

Comment trouver un logement équivalent alors qu'un logement équivalent doit avoir :

- le même niveau d'ensoleillement, d'éclairage
- un balcon aux mêmes dimensions
- se situe au même étage
- les mêmes comptoirs...

Pour ne citer que ces points qui rendront la recherche de ce nouveau logement impossible.

On peut même prendre l'exemple de quartiers dont les services aux citoyens sont différents comme le centre-ville de Montréal. Chaque quartier a sa propre particularité.

De plus un propriétaire de logements locatifs n'est pas un courtier immobilier, il n'a donc pas l'expertise, la capacité et les compétences pour cette recherche quasi-impossible.

Si ce projet de loi est maintenu, le langage employé mérite d'être précisé: quand on dit que le propriétaire doit "offrir" un logement doit-on comprendre qu'un propriétaire doit lui présenter une liste?

Cette condition de "logement équivalent" sera dans bien des cas impossible à rencontrer et rendra, dans les faits, la reprise de logement ou l'éviction impossible pour les propriétaires.

Les règles sur la reprise de logement et l'éviction ont toujours été un compromis acceptable et équitable entre le droit du locataire au maintien dans les lieux et le droit du propriétaire à utiliser le logement pour son propre usage. Cette modification débalancera de façon importante ces deux droits en avantageant indument le droit de certains locataires et en affectant significativement le droit de propriété du locateur sans égard à la bonne foi de celui-ci.

Les personnes visées par une reprise de logement ou une éviction dans des situations particulières sont déjà suffisamment protégées par la discrétion du juge dans l'octroi de l'indemnité de déménagement et des conditions de la reprise ou de l'éviction.

Pour terminer, l'APQ 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 de créer de l'animosité plutôt qu'une protection. Pour ces raisons, l'APQ suggère d'éviter toutes modifications en ce sens.

(1) 31 100118 012 G Deborah Emans c. Mohammad Nosrat Makouee - Nader Nosrat Makouee

(2) 31 091203 040 G Yen Bach - Tran Phan c. Louise Charette

(3) 31 091223 069 G Isabelle Lemay c. Jean-Paul Lapointe - Marthe Lapointe

(4) 192118 31 20150106 G Corinne Farazli c. Daniel Lacroix - Jennifer Glasgow