

**PROJET DE LOI 492 – LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL  
AFIN DE PROTÉGER LES DROITS DES LOCATAIRES ÂNÉS**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LE CADRE DE  
CONSULTATIONS PARTICULIÈRES ET D'AUDIENCES PUBLIQUES**

**QUÉBEC, LE 17 SEPTEMBRE 2015**



6555, Côte-des-Neiges, bur. 420, Montréal (Québec) H3S 2A6 Tél. : 514-908-9154 Télécopieur : 514-908-9155  
Courriel : [info@apagm.ca](mailto:info@apagm.ca) • Internet : [www.apagm.ca](http://www.apagm.ca)  
Organisme reconnu comme lobbying d'organisation

## **1) À propos de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)**

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif reconnu comme lobby d'organisation et ayant pour mandat de représenter et de défendre les intérêts des propriétaires et des gestionnaires possédant des immeubles sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Créée en 2001, l'APAGM est dirigée par un conseil d'administration de 16 personnes, tous bénévoles et répondant à l'obligation d'être propriétaire ou de gérer des immeubles locatifs. L'APAGM regroupe quelque 400 membres pour un parc locatif de près de 100 000 logements.

Caractéristique propre à l'APAGM, les prises de position sont systématiquement tributaires des normes de l'industrie. Autre caractéristique, les représentations de l'APAGM sont toujours effectuées par des membres du conseil d'administration, ce qui permet ainsi des échanges concrets avec des praticiens de l'immobilier locatif.

Active auprès des autorités politiques, l'APAGM a participé au comité de consultation propriétaires-locataires sous la direction de monsieur Vincent Auclair, député de Vimont et alors adjoint parlementaire à l'Habitation en 2008. Ce comité regroupant des représentants de l'APAGM, de la CORPIQ, du FRAPRU et du RCLALQ s'est réuni à quatre reprises, dans le but d'obtenir un consensus sur des sujets choisis par les organisations, et ce, dans l'optique d'améliorer les relations propriétaires-locataires. De façon commune, le RCLALQ et le FRAPRU ont choisi l'adoption d'un code provincial de salubrité des logements, la CORPIQ, l'adoption d'une nouvelle mesure pour diminuer les délais pour les causes civiles à la Régie du logement, tandis que l'APAGM a proposé la réforme de la méthode de fixation des loyers. Après quatre rencontres, les organisations représentant les locataires se sont formellement

opposées à la demande de l'APAGM et ont décidé de se retirer du comité si la réforme de la méthode de fixation des loyers faisait partie des négociations. Dans une approche visant à permettre au comité de continuer ses travaux, l'APAGM a proposé l'étude d'une nouvelle problématique, à savoir la capacité de paiement des locataires et la possibilité de trouver de nouvelles sources de revenus pour les plus démunis. Encore là, les associations de locataires ont refusé et ledit comité a donc cessé ses travaux.

Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation active de l'APAGM, par la présentation de deux mémoires, aux travaux du Groupe Roche, qui a présenté en 2005 un rapport sur la réforme de la méthode de fixation des loyers, la présentation d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003, la présentation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Appartements Tour Stanley concernant les qualités requises pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement et des présences en commission parlementaire pour les projets de loi 131 et 22, respectivement en novembre 2010 et en octobre 2011. Soulignons finalement la participation active de l'APAGM concernant les nouvelles règles d'expulsion lors de la réforme du Code de procédure civile en septembre 2013.

L'Association est également présente à titre consultatif, comme le démontrent sa présence au comité de la Régie du bâtiment, qui a donné naissance au projet de loi 122 sur la sécurité dans les bâtiments, ou, actuellement, son implication dans le cadre de la réévaluation des programmes de la Société d'habitation du Québec.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière (consultation sans

frais en gestion immobilière, consultation en droit, documents de gestion, enquêtes de prélocation, formation spécialisée, etc.), un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

Par ailleurs, l'Association s'associe à la mission de la Société d'habitation du Québec de faciliter l'accès à des conditions adéquates de logement en fonction des ressources financières et de la diversité des Québécois.

## **2) Rappel des règles de la reprise de possession et d'éviction**

Le *projet de loi 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés* a pour objectif de permettre à des personnes aînées répondant à certains critères, notamment économiques, et dont le logement fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction d'être relogées dans un logement semblable et dans le même quartier.

Également, le projet de loi 492 a, comme il a été mentionné par les propos de la députée de Gouin lors de la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale le 4 juin dernier, comme objectif d'empêcher l'utilisation de la reprise de possession ou de l'éviction pour permettre la spéculation sur les logements et immeubles concernés.

Pour l'Association, il est important de rappeler les règles et concepts de la reprise de possession et de l'éviction.

Le droit de reprise de possession et d'éviction est directement lié au droit au maintien dans les lieux. Il faut se rappeler que le droit au maintien dans les lieux est une des règles primordiales des relations propriétaires-locataires. La reprise de possession et l'éviction sont des mesures d'exception extrêmement restreintes, comportant des règles précises et contraignantes. Nous pouvons concrètement considérer le droit de reprise et d'éviction comme le droit du propriétaire de jouir pleinement de son bien qui constitue l'immeuble et les logements.

Il nous apparaît important de rappeler les conditions d'application.

Le droit de reprise de possession s'applique seulement à :

- un propriétaire unique ou à un couple propriétaire;
- un propriétaire qui désire reprendre le logement pour s'y loger;
- un ascendant ou descendant du propriétaire au premier degré;
- une personne de qui le propriétaire a la charge.

Pour éviter une confusion avec les augmentations des loyers, l'avis de reprise de possession doit être envoyé 6 mois avant la fin du bail. De surcroît, l'absence de réponse du locataire indique qu'il refuse la reprise de possession, ce qui oblige le propriétaire à obtenir une décision de la Régie du logement pour avoir le droit de reprise.

Concernant l'éviction, il s'agit – encore là – de règles extrêmement rigides. L'éviction s'applique pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou pour en changer l'affectation.

Le concept inhérent au principe de permettre l'éviction pour agrandir un logement ou en changer l'affectation s'apparente à une intervention économique ou commerciale possible grâce au droit de propriété détenu par le propriétaire. Dans ce contexte, le législateur a prévu une indemnité de 3 mois de loyer et les frais de déménagement pour le locataire évincé.

Par ailleurs, si le locataire refuse l'éviction, le propriétaire devra prouver auprès de la Régie du logement son intention par la présentation de pièces justificatives comme le permis de construction et le plan d'architecte.

Il est donc prouvé que le droit de reprise de possession et d'éviction, contrairement à ce qui se colporte, est un droit extrêmement restreint et difficile d'application.

Autre point d'importance qui s'applique aussi bien à la reprise qu'à l'éviction : la bonne foi du propriétaire. Comme de nombreuses décisions de la Régie l'ont indiqué, la bonne foi, l'intention réelle de reprendre le logement et l'absence de malversation sont une question de faits et d'intention.

Encore là, le législateur adoptera la possibilité de condamner les propriétaires de mauvaise foi à payer des dommages-intérêts aux locataires évincés de leur logement.

### **3) Une question légitime : jusqu'où doit aller le droit de reprise et d'éviction?**

Dès la publication du Livre blanc sur les relations propriétaires-locataires en 1978, la question de la reprise du droit au maintien dans les lieux et son corollaire, le droit de reprise de possession, se posait. À juste titre, on devait déterminer si le droit au maintien dans les lieux devait être complet, c'est-à-dire sans aucune exception, ou s'il fallait plutôt prévoir quelques cas de reprise principalement axés sur le droit de propriété (reprenre le logement pour soi-même) ou sur un concept de favorisation de la famille, c'est-à-dire un droit de reprise pour les proches du propriétaire, ascendants ou descendants, à un ou deux niveaux.

De la même façon, la question de la précarité des personnes âgées a justement fait l'objet de discussions pour déterminer jusqu'où le droit de reprise devait s'appliquer. Ainsi, lors de l'étude du projet de loi 107 qui a donné naissance à notre système actuel, les députés alors présents en commission parlementaire s'interrogeaient justement sur la réalité des personnes âgées et des besoins particuliers de certains citoyens.

À ce sujet, M. André Raynauld, alors député d'Outremont, mentionnait alors que la notion de besoin pour les personnes, aussi bien le propriétaire que le locataire, devait être répondue par des politiques sociales et non pas par des règles de droit.

Cependant, c'est d'un commun accord que le législateur a finalement décidé d'accorder un droit de reprise extrêmement restreint, comme nous le connaissons aujourd'hui.

**Un projet de loi applicable et réaliste?**

L'Association considère que l'application du projet de loi tel qu'il est défini comporte de nombreuses interrogations, notamment quant à la définition de ce qu'est un logement équivalent et quant au processus permettant au locataire évincé d'obtenir son nouveau logement.

L'Association considère également que le projet de loi 492 porte atteinte au droit de propriété en restreignant le droit de reprise de possession et d'éviction. Concrètement, le projet de loi 492 est-il applicable?

Et comment se déroulera le processus de recherche du nouveau logement avec le locataire évincé?

Quel devra être le niveau de collaboration du locataire?

Quel sera le processus d'identification du logement équivalent?

Qu'arrive-t-il si ledit locataire est de mauvaise foi?

Qu'arrive-t-il si le propriétaire – en toute bonne foi – est incapable de trouver un logement équivalent?

Quels sont les délais applicables à la recherche dudit logement?

Qu'arrive-t-il si le locataire n'est pas en mesure de participer pleinement au processus de recherche de logement?

Qu'arrive-t-il si le locataire, du fait de sa condition personnelle, devrait plutôt obtenir un logement adapté?

Comment calculer la distance inscrite dans le projet de loi?

Comment obtenir les preuves de revenus du locataire?

Qu'arrive-t-il en cas de mésentente totale?

Malgré le fait que la Régie du logement, dans le cadre de ses décisions, ait établi certaines balises quant au logement équivalent, il apparaît évident que ledit projet de loi devrait être complété par un règlement.

Par ailleurs, l'Association considère que le projet de loi 492 portera atteinte à un nombre important de propriétaires de plex, aussi bien les propriétaires actuels que les futurs acquéreurs. Il est reconnu que, souvent, la reprise de possession s'applique sur de petits immeubles. Les propriétaires dont les locataires répondront aux caractéristiques du projet de loi 492 auront de la difficulté à vendre leur immeuble, puisque de nombreux acquéreurs désirant procéder à une reprise ne voudront pas se plier aux exigences de la nouvelle loi.

En d'autres mots, que faisons-nous lorsqu'il est impossible de trouver un logement équivalent quant au coût du loyer? Posez la question, c'est y répondre.

***L'Association trouve inacceptable qu'on confie une responsabilité sociale à des propriétaires d'immeubles à logements. Les propriétaires d'immeubles à logements, tout en offrant un bien essentiel, ont comme mandat premier la gestion de leurs immeubles et non pas la gestion de politiques sociales. À cet effet, l'APAGM considère qu'il revient à l'ensemble de la société de s'occuper des personnes âgées démunies et que la société devrait offrir – en priorité – à ces personnes démunies un logement par l'entremise des programmes d'aide aux logements que sont les logements à loyer modique. Dans le même esprit, la responsabilité d'accompagner les personnes âgées démunies dont le logement fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction devrait revenir aux organismes sociaux, dont les CLSC.***

## **De la problématique de la liberté contractuelle**

Il est de commune réputation que de nombreuses reprises de possession ou d'éviction s'appliquent à des logements dont le loyer est au-dessous de ce que nous appelons le loyer économique ou le prix du marché.

Cette réalité est imputable à plusieurs facteurs, le principal étant le fait que le locataire habite depuis de nombreuses années le logement et que – pour diverses raisons – le loyer n'a pas nécessairement suivi le loyer économique.

L'Association reconnaît la nécessité du droit au maintien dans les lieux pour protéger les locataires dont le loyer n'est pas aux normes du marché.

Par contre, afin de permettre la mise à niveau, il serait pertinent que le gouvernement songe à adopter la notion de liberté contractuelle à la signature du bail, c'est-à-dire qu'il soit permis à un propriétaire de réajuster le loyer lors du changement de locataire. Il faut considérer que le nouveau locataire a librement consenti à choisir le logement au prix demandé par le propriétaire.

Dans le même esprit, le gouvernement devrait reconnaître l'utilisation marchande par les locataires des logements dont les loyers sont en-dessous du loyer économique. Ces locataires profitant d'un loyer peu élevé se permettent de vendre leur bail au plus offrant. Pourtant, l'intention du législateur, en permettant la cession de bail, était de permettre à un locataire de se départir de son bail en cours d'application sans pénalité, et non de marchander et de finalement vendre un bien qui ne lui appartient pas. La modification de l'article 1870, en permettant à un propriétaire de résilier un bail sans pénalité pour le locataire cédant, réglerait ce marchandage.

#### 4) Recommandations

***Pour l'Association, il n'appartient pas aux propriétaires d'immeubles à logements d'assumer une responsabilité sociale spécifique envers les personnes âgées démunies. Consciente qu'une société a le devoir de s'occuper des plus démunis et que certains propriétaires pourraient utiliser le droit de reprise de possession et l'éviction à des fins autres que celles prévues par le législateur, l'Association recommande d'autres solutions pour atteindre les objectifs du Projet de loi 492.***

Considérant que le droit au maintien dans les lieux est un principe de base des relations propriétaires-locataires au Québec.

Considérant que le droit de reprise de possession et d'éviction est un droit d'exception accordé aux propriétaires d'immeubles locatifs.

Considérant que les législateurs ont largement débattu des limites du droit de reprise et d'éviction lors de l'adoption de la Loi sur la Régie du logement.

Considérant la nécessité de s'occuper des personnes âgées démunies qui doivent quitter leur logement à la suite d'une reprise de possession ou d'éviction.

Considérant qu'il revient à l'ensemble de la société de s'occuper des personnes âgées démunies et non pas uniquement à certains citoyens, les propriétaires d'immeubles locatifs.

Considérant que certains propriétaires pourraient utiliser la reprise de possession et d'éviction à des fins autres que celles prévues par la loi malgré l'absence de données le confirmant.

Considérant qu'aucun article du Code civil du Québec touchant le bail ne considère la période hivernale comme pouvant faire échec à un droit.

Considérant le principe de la liberté contractuelle des parties à la signature d'un bail, notamment pour le choix d'un logement et les conditions inscrites au bail.

Considérant que le projet de loi 492 ne répondra pas aux objectifs pour lesquels il a été présenté.

**L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, organisme sans but lucratif et inscrit comme lobby d'organisation, recommande :**

- 1) de ne pas adopter le projet de loi 492 tel qu'il est présenté;
- 2) de modifier l'article 23 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique – Loi sur la Société d'habitation du Québec (Chapitre S-8, a. 86) et d'inscrire que tous les locataires répondant aux définitions inscrites à l'article 1 du Projet de loi 492 sont des locataires prioritaires pour obtenir un logement à loyer modique (voir Annexe 1);
- 3) que, pour éviter l'utilisation frauduleuse de la reprise de possession ou de l'éviction, le gouvernement du Québec instaure l'obligation pour tous les nouveaux locataires ayant obtenu un logement par la voie de la reprise de possession de faire parvenir à la Régie du logement, pour une période de deux ans, une preuve de résidence;  
  
que le propriétaire qui procède à une éviction dépose à la Régie du logement le certificat d'occupation émis par la municipalité;  
  
et que, dans les cas de fraude, le gouvernement du Québec considère la possibilité d'instaurer des amendes préétablies;
- 4) que le gouvernement du Québec modifie l'article 1961 du Code civil du Québec pour que l'avis de reprise ou d'éviction indique en intégralité l'article 1968 du Code civil du Québec (qui rappelle le droit du locataire de recouvrer des dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi);
- 5) de reconnaître la liberté contractuelle des parties à la signature d'un bail par l'abolition des articles 1896 et 1950 du Code civil du Québec;
- 6) de modifier l'article 1870 du Code civil du Québec pour permettre un droit de résiliation du bail par le propriétaire sans pénalité pour le locataire cédant.

## **Annexe 1**

### **Article 23 – Règlement sur l’attribution des logements à loyer modique – Loi sur la Société d’habitation du Québec (Chapitre S-8, a. 86)**

23. Les demandes prioritaires sont les suivantes :

1- la personne dont le bail est résilié en vertu de l’article 1974.1 du Code civil ou qui est victime de violence conjugale selon une attestation délivrée par une maison d’hébergement pour de telles personnes, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux;

2- le demandeur dont le logement est détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l’habitation par la municipalité pour une période supérieure à 30 jours, à la condition qu’une demande soit présentée au locateur dans les 15 jours qui suivent l’événement;

3- le demandeur délogé par suite de la mise en application d’un programme réalisé en vertu de l’un des articles 54, 73 et 79 de la Loi sur la Société d’habitation du Québec (chapitre S-8) ou par suite d’une expropriation ou d’une acquisition de gré à gré par une municipalité ou par un organisme constitué à titre d’agent de cette municipalité à condition qu’une demande soit faite au locateur dans les 6 mois de la date du départ.

4-(paragraphe abrogé)

5-Le demandeur qui réside dans un logement à loyer modique et dont la sécurité ou la santé ou, le cas échéant, celle d’un membre de son ménage, exige qu’il soit relogé;

6- (paragraphe abrogé)

7- Le demandeur qui est locataire de la coopérative d’habitation ou de l’organisme sans but lucratif qui bénéficie du programme de supplément au loyer;

8- Le locataire visé par l’article 1990 du Code civil ou celui qui a fait une demande de relogement identifiée comme étant prioritaire par règlement du locateur.

## Annexe 2

### NOS REVENDEICATIONS RELATIONS PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES

- Modifications majeures au regard des champs de référence pour les indices applicables à la méthode de fixation des loyers. Priorité accordée aux dépenses majeures. Pour référence : consultez le mémoire présenté par l'APAGM au Groupe-Conseil Roche – juillet 2003.
- Abolition des articles 1896 et 1950 du Code civil du Québec (obligation d'inscrire le loyer le plus bas payé durant les 12 derniers mois et possibilité pour le nouveau locataire de demander un réajustement de loyer à la baisse) et reconnaissance de la liberté contractuelle des parties lors de la signature d'un bail.
- Adoption de mesures permettant une plus grande efficacité de la Régie du logement, notamment au regard des délais pour rendre une décision pour non-paiement de loyers ainsi que dans la constance des décisions.
- Permettre la présence de greffiers spéciaux (qui ne sont pas des régisseurs) pour les causes de non-paiement de loyers.
- Imposer un délai d'application systématique de 10 jours pour toutes les décisions touchant la résiliation du bail pour non-paiement de loyers.
- Que les demandes de rétractation soient autorisées par un officier de la Régie du logement.
- Adoption de mesures législatives afin de contrer les effets des jugements de la Cour du Québec dans les Affaires Tour Stanley et Guerreiro, et ce, pour les qualités requises pour inscrire une cause à la Régie du logement ainsi que pour les qualités obligatoires pour représenter à la Régie du logement.
- Modifications de l'article 1870 du Code civil du Québec pour permettre un droit de résiliation du bail par le propriétaire lors d'une demande de cession de bail (sans pénalité pour le locataire) et augmentation du délai de réponse par le propriétaire à un mois.
- Règlement obligeant les locataires à fournir une preuve d'assurance-habitation lors de la prise de possession du logement et à la maintenir en vigueur pendant la durée du bail.

- Autorisation pour le propriétaire d'exiger à la signature du bail un dépôt de garantie applicable au non-paiement du loyer, au non-respect de la prise de possession du logement, à la remise en état du logement et au paiement de factures d'électricité (sur permission de la Régie du logement) – modification de l'article 1904 du Code civil du Québec.
- Regroupement dans un seul fichier de toutes les décisions de la Régie du logement, incluant les décisions antérieures à 2008, et inscription des adresses des locataires.
- Transfert du mandat de la Régie du logement en matière de communication et d'information à la Société d'habitation du Québec, ceci permettant la reconnaissance du fait que la Régie du logement est – avant tout – un tribunal.