



Projet de loi 492 : un pas de plus en faveur de la protection du droit au maintien dans les lieux des locataires

Mémoire déposé à la

Commission de l'aménagement du territoire

Consultations particulières sur le projet de loi 492 Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés

**Regroupement des comités logement et
associations de locataires du Québec**

Septembre 2015

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le Regroupement est né en 1977 sous le nom de « Regroupement pour le gel des loyers», afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer. En 1980, l'organisme est devenu le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dû à l'élargissement du mandat du regroupement au-delà du dossier du gel des loyers. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 49 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenantEs rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels l'insalubrité, des hausses abusives de loyer, des problèmes d'accès à la Régie du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprises, éviction, conversion en condos, etc.)

La lutte pour le droit au logement est plus que jamais d'actualité face à l'érosion du parc locatif, l'embourgeoisement des quartiers centraux des villes et les abus des spéculateurs fonciers qui demeurent impunis. En effet, le RCLALQ considère que la législation actuelle est insuffisante à bien des égards par rapport à ces phénomènes qui prennent de l'ampleur et qui mettent en péril le droit au maintien dans les lieux des locataires; une pierre angulaire du droit au logement.

Le projet de loi 492 désire modifier le Code Civil du Québec de manière à assurer une protection supplémentaire aux locataires aînées dans les cas de reprise de logement et évictions pour subdivision, agrandissement et changement d'affectation. Le RCLALQ appuie cette modification législative qui vise à protéger des locataires vulnérables. Cependant, le RCLALQ croit que le projet de loi aurait pu aller plus loin en offrant davantage de protections à l'ensemble des locataires du Québec face aux reprises de logement et autres phénomènes qui contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs.

Nous aimerions faire ressortir 4 éléments en lien avec cette modification :

- Le législateur a le devoir de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires;
- Les phénomènes contribuant à l'érosion du parc de logements locatifs sont nombreux et ont des conséquences réelles et alarmantes sur les ménages locataires;
- Les évictions et les reprises sont toujours des moments éprouvants pour les locataires;
- Les personnes en situation de vulnérabilité (personnes âgées, personnes à faible revenu, personnes ayant besoin d'un logement adapté, personnes sans papiers) sont davantage touchées par la perte de leur logement.

Droit au maintien dans les lieux des locataires

L'article 1936 du Code Civil du Québec prévoit que tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Cet article du Code Civil du Québec constitue la pierre angulaire du droit au logement. En effet, une fois le bail signé, le ou la locataire a le droit de demeurer dans son appartement aussi longtemps qu'il ou elle le désire, en autant qu'il ou elle respecte ses obligations. Ainsi, ni un locateur, ni une locataire ne peuvent briser un bail d'une façon unilatérale. Seule une décision de la Régie du logement, suite à une audience, peut obliger une locataire à quitter son logement.

La loi prévoit quelques exceptions au droit au maintien dans les lieux, dont la reprise de logement et l'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Les intervenantes et intervenants des comités logement constatent au quotidien que ces recours sont fréquemment utilisés et qu'ils mettent en péril le droit au maintien dans les lieux de centaines de locataires chaque année. Elles et ils considèrent que la législation actuelle est insuffisante et qu'il est du devoir du législateur de mettre en place des mesures pour s'assurer que ce droit, prescrit au Code Civil, soit respecté et protégé.

Érosion du parc de logements locatifs

Une foule de phénomènes menacent le parc de logements locatifs au Québec : reprises, évictions, conversions en copropriétés, démolition. Quel que soit le moyen utilisé, le but demeure le même pour les propriétaires; rentabiliser leur investissement et augmenter leurs profits. Des propriétaires peu scrupuleux utilisent des dispositions légales et les détournent de leur raison première afin de vider les immeubles de leurs locataires pour ensuite « vendre » les logements ou tirer un maximum de profit en augmentant massivement le coût du loyer. Or, ces pratiques sont lourdes de conséquences : non seulement les locataires désormais sans logis se voient forcés de se reloger dans des conditions moindres mais elles contribuent aussi à la perte de centaines de logements locatifs chaque année.

Voici quelques exemples qui contribuent à cette érosion du parc de logements.

Conversion de logements en condos indivis

La copropriété est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien. Elle ne nécessite pas de division cadastrale, ni de déclaration de copropriété divise, échappant du même coup aux frais qui y sont associés. L'autorisation de la Régie du logement n'est pas requise pour ce type de propriété, évitant les coûts, le temps et l'énergie qu'elle demanderait. Ce type de conversion passe également sous le radar des règlementations municipales. Puisque la conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise échappe au contrôle de la Régie du logement, elle contribue à la pénurie de logements locatifs et à l'éviction des locataires de leur logement. Même si la reprise de logement est interdite à l'égard des locataires une fois la copropriété indivise constituée, cette interdiction ne représente qu'une protection partielle du droit au maintien dans les lieux des locataires. Les locataires pourront toujours être évincés pour agrandissement, subdivision ou

changement d'affectation de leur logement. Le propriétaire désirant vendre son immeuble en indivision prend généralement soin de le «vider» de ses locataires avant la vente. Il devient assez simple pour le promoteur de vendre ses logements pour en tirer un maximum de profit.

Hébergement touristique illégal (Airbnb)

Le phénomène de location temporaire de logements sur les plateformes de type *Airbnb* contribue à la spéculation et à la rareté des logements abordables. Le RCLALQ s'inquiète particulièrement de l'effet des hausses de loyers et de l'érosion du parc locatif liés à l'hébergement illégal, dans un contexte où les taux d'occupation demeurent bas et où les logements abordables sont rares dans une majorité de municipalités du Québec. Certains quartiers centraux des villes ont assisté à la prolifération de gîtes et de résidences de tourisme sur leur territoire au détriment du parc de logements locatifs. Ces transformations entraînent la diminution du nombre de logements sur le marché locatif. Pour pouvoir transformer les logements, les propriétaires utilisent les reprises ou les évictions pour libérer leurs logements et ensuite les mettre en location pour les touristes.

Les propriétaires trouvent plus payant de convertir les logements en gîtes et résidence de touristes que de les laisser en location. Les tarifs à la nuit défrayés par les touristes via *Airbnb* sont inférieurs au prix des hôtels mais grandement supérieur au loyer moyen rapporté sur une base quotidienne. Les propriétaires y voient là une manne, cela crée de la spéculation et une pression à la hausse sur les loyers. Lorsqu'un propriétaire constate que son voisin peut louer son logement pour de courtes durées et faire autant d'argent, il n'hésite pas à mettre son logement au prix du « marché ». Il s'en suit une gentrification du quartier : changement des commerces de proximité pour plaire aux touristes qui ont beaucoup d'argent à dépenser, prolifération de restaurants peu accessibles aux locataires, etc. En conséquence, on assiste à une hausse des taxes municipales qui influence nécessairement le coût des loyers. Les locataires à faible revenu n'ont plus les moyens de louer un logement et de fréquenter les commerces dans leurs quartiers.

Tous ces facteurs font en sorte que les locataires sont chassés de leurs quartiers : hausses de loyer, évictions, augmentation du coût de la vie, rareté des logements et spéculation qui s'en suit, perte de jouissance du quartier (problèmes de voisinage et quiétude), etc.

Reprises de logement

Tel que mentionné dans les figures de cas de la conversion indivise et *Airbnb*, la reprise de logement constitue une des manœuvres souvent utilisée par un propriétaire qui cherche à se « débarrasser » de son locataire. Il devient donc urgent d'en resserrer les règles.

Le RCLALQ documente les phénomènes d'atteintes au parc locatif et au droit au maintien dans les lieux des locataires depuis maintenant plusieurs années : Mentionnons notamment une analyse de reprises

de logement en 2006¹ mais aussi les compilations annuelles de nos membres, les comités logement et associations de locataires du Québec, des avis de reprise de logement.

Dans ces compilations annuelles, le RCLALQ constate que ce sont très souvent des locataires de longue date payant un loyer inférieur à la moyenne du marché qui sont victimes d'une reprise de logement. Selon les données de 2014, 57% des locataires ayant reçu un avis de reprise habitaient leur logement depuis au moins 10 ans et payaient un loyer moyen de 538\$.

La reprise de logement est considérée par les groupes en logement comme un moyen souvent utilisé pour se débarrasser des locataires en place afin de relouer le logement plus cher ou encore de revendre l'immeuble sous forme de condominiums. Grâce aux données compilées, il est possible de constater qu'il s'agit de pratiques bien implantées. Par exemple, le Bureau d'Animation et Information Logement (BAIL) de Québec a pu constater, en regardant le rôle foncier de la Ville de Québec, qu'une portion importante des propriétaires qui ont souhaité faire une reprise de logement n'est plus propriétaire de leur immeuble. Au total, 40 % des immeubles concernés ont été vendus. Si on exclut les deux dernières années, ce taux atteint presque 50 %. Dans certains cas, l'immeuble a même été vendu dans l'année qui suit la reprise de logement.

Ce sont surtout les nouveaux propriétaires qui n'hésitent pas à expulser leurs locataires, comme le confirment les données de reprises du RCLALQ : 60% des propriétaires qui émettent des avis de reprises possèdent leur immeuble depuis moins de 3 ans.

Les spéculateurs imposent des augmentations fortes de loyers grâce au stratagème de la reprise de logement, souvent dans un contexte de rareté des logements à louer. Une personne ayant subi une reprise de logement ne peut alors se reloger à des conditions raisonnables. Les locataires évincés quittent leur quartier pour se loger très loin, ou bien se logent à un prix qui les obligent à couper dans la nourriture et les besoins essentiels. D'autres se relogent dans des logements qui ne répondent pas à leurs besoins (souvent trop petit), faute de choix.

Évictions pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation

L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation constitue une exception au droit au maintien dans les lieux. Comme la reprise, cette disposition du Code Civil est souvent détournée de ses fins pour évincer des locataires afin de vendre les logements ou les relouer à gros prix.

L'attrait dans ce recours est que la procédure et le fardeau de preuve exigés le rend facilement réalisable aux locateurs et difficilement contestable pour les locataires. Ce recours peut être exercé par des locateurs, sans qu'ils soient propriétaires, qu'il s'agisse d'une personne morale (compagnie) ou

¹ <http://www.rclalq.qc.ca/view.php/23.pdf>

physique, de copropriétaires divis, indivis, etc. Ainsi, les évictions sont de plus en plus utilisées par les promoteurs et les compagnies qui n'ont pas droit à la reprise de logement. Lorsque le ou la locataire s'oppose à son éviction, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet. Pour ce faire, selon la jurisprudence, le locateur peut démontrer sa bonne foi avec des plans d'architecte, une soumission des coûts des travaux, sa capacité financière et le permis de la municipalité. Cependant, la tendance veut que lorsque le locateur démontre qu'il a la permission de la municipalité, l'éviction est généralement accordée. Soulignons que, pour le Tribunal, la motivation économique du locateur de rentabiliser son immeuble ne constitue pas un motif légitime de mauvaise foi. Un autre attrait majeur de ce recours pour les promoteurs immobiliers est qu'il permet d'évincer plusieurs locataires à la fois. De plus en plus utilisé, ce recours constitue une grave atteinte au droit au maintien dans les lieux des locataires tout en contribuant à la perte de logements locatifs.

Impacts des reprises et des évictions pour les locataires

Les reprises de logement ont de lourdes conséquences sur la vie des locataires. Tout d'abord, nombre d'entre eux pensent que la reprise est nécessairement légitime et ne pensent même pas s'y opposer et ne demandent pas d'indemnités. D'autres, au courant du projet du propriétaire de convertir leur logement en condo, de son intention d'augmenter massivement le loyer, décident de s'opposer à la reprise de logement. Or, il n'est pas simple pour un ou une locataire d'amasser les preuves nécessaires pour démontrer la mauvaise foi devant le tribunal et dans la plupart des cas, la reprise est accordée. Dans l'un ou l'autre de ces cas, les indemnités versées aux locataires, lorsqu'il y en a, sont insuffisantes pour couvrir les frais liés au déménagement. Ainsi, les locataires se voient forcés de quitter leur logement, s'endettent en le faisant et doivent ensuite couper dans leurs autres besoins de base pour être en mesure de payer leur logement.

Dans le cas des évictions, les locataires ont le fardeau d'ouvrir un dossier à la Régie du logement afin de pouvoir s'opposer à leur éviction et espérer obtenir des indemnités. Même si les locataires croient que leur propriétaire a des intentions de convertir leur logement en condo par exemple en raison d'antécédents semblables, ce ne sera pas une raison suffisante pour freiner l'éviction. En effet, la seule donnée vérifiée est si le propriétaire a obtenu un permis de sa municipalité pour rénover son logement. Le recours est simple à entreprendre pour le propriétaire, qui a beaucoup à gagner financièrement, et les préjudices subis par les locataires ne sont aucunement observés lors de l'audience.

La réalité est qu'une fois la reprise ou l'éviction accordée, peu de choix satisfaisants s'offrent aux locataires. Soit ils ou elles acceptent de se reloger dans le même quartier en optant pour un logement beaucoup plus petit qui ne répond pas à leurs besoins, ou acceptent de payer beaucoup plus cher pour un logement et se voient dans l'obligation de couper dans leurs autres besoins essentiels pour payer le loyer (nourriture, chauffage, etc.). L'autre option est de se déraciner de son milieu de vie, faute de moyens financiers suffisants, en déménageant dans un autre quartier. C'est donc l'ensemble des réseaux

sociaux et de solidarité construits au fil des années sur lesquels ils ou elles doivent mettre un trait : s'éloigner de la famille, des amis, changer d'école, se reconstruire des réseaux de solidarité avec les ressources de santé et de services sociaux du milieu de vie. Ces changements sont difficiles à vivre pour les locataires. Les reprises de logement et les évictions ne doivent pas être prises à la légère.

Locataires âgées : des conséquences exacerbées

Les personnes âgées sont plus susceptibles de se voir victimes de reprise ou d'évictions. Habitant dans le même logement depuis des nombreuses années, ceux-ci payent des loyers bon marché. Ils sont donc fragiles et vulnérables face aux vagues de spéculation dans les quartiers en voie d'embourgeoisement. Les personnes âgées deviennent donc des cibles pour les spéculateurs en soif de profit. Les personnes âgées le savent et vivent souvent dans la crainte de perdre leur logement.

Or, pour ces locataires âgées, plus vulnérables sur les plans sociaux (souvent plus isolés) et économiques (plus pauvres), de tels changements sont d'autant plus éprouvants et ont de lourdes conséquences. N'ayant pas les moyens de se reloger aux alentours, ces personnes se voient dans l'obligation de se reloger dans un autre quartier. Pour une personne ayant habité dans son quartier depuis plusieurs décennies, parfois même toute sa vie, se voir forcée de quitter son milieu de vie et ses repères, peut provoquer des graves problèmes de santé physique et psychologique. La situation est d'autant plus aggravée si la personne doit s'éloigner considérablement de ses ressources de soins de santé et de sa famille, si importantes lorsque la santé déperit. Des cas répertoriés parmi les comités logement font état de personnes âgées ayant habité dans le même logement pratiquement toute leur vie, étant tombée malade suite à une reprise de logement. Peu de temps après le déménagement, ces personnes sont décédées.

L'importance d'offrir des protections accrues aux personnes âgées contre les reprises de logement et les évictions est primordiale. Leur offrir un logement équivalent est un minimum de protection nécessaire pour les personnes âgées qui sont parmi les locataires les plus vulnérables de la population. Par ailleurs, afin de limiter le déracinement éprouvé vécu par les locataires âgés, le RCLALQ se demande si restreindre la notion de logement équivalent au quartier répondrait de manière plus adéquate et réaliste aux besoins des personnes âgées victimes des reprises et des évictions.

Les demandes du RCLALQ

Le RCLALQ appuie le projet de loi comme nous croyons l'avoir amplement démontré. Les nouvelles modifications au Code civil assureront une meilleure protection du droit au maintien dans les lieux des locataires aînés.

Ceci étant dit, le RCLALQ aurait souhaité que le projet de loi aille encore plus loin en modifiant la loi afin d'assurer une meilleure protection de l'ensemble des locataires contre les reprises de logement et évictions pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Il aurait été intéressant de se pencher sur les autres phénomènes qui mettent en péril le droit au maintien dans les lieux et qui contribuent à l'érosion du parc de logement locatif (conversions, hébergement touristique, etc).

Dans les cas de reprises, le RCLALQ réitère sa position contre les reprises de manière générale, puisqu'il est dramatique pour un ménage locataire de se faire évincer de chez soi. Le RCLALQ revendique :

- Qu'un moratoire contre les reprises soit instauré.

Qu'en cas de reprise, le RCLALQ revendique :

- Que les locataires soient relocalisés dans leur quartier ;
- Que la conversion des logements en cottage soit interdite;

Le RCLALQ souhaite également que les indemnités en cas de reprises soient obligatoires. Le RCLALQ revendique :

- Que les propriétaires doivent donner, en cas de reprise de logement, une indemnité douze mois de loyer correspondant au loyer médian de la municipalité ou de la région tenant compte de la typologie du logement du locataire en plus de rembourser les frais de déménagement et de branchement des services.

Enfin, en ce qui concerne les évictions pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le RCLALQ revendique :

- Que les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement ou de changement d'affectation soient interdites.

Ces mesures mises en commun contribueraient une protection accrue du droit au maintien dans les lieux des locataires du Québec.

Le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec
Montréal, le 22 septembre 2015

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

2000 boul. St-Joseph Est, local 35

Montréal, Qc

H2H 1E4

Tél.: 514-521-7114, 1-866-521-7114 (sans frais)

Télécopieur, 514-521-0948

rclalq@rclalq.qc.ca

www.rclalq.qc.ca

*Liste des groupes membres du
RCLALQ*

MONTREAL

Action Dignité de Saint-Léonard

T 514.251.2874

*Association des locataires du Village
Olympique*

T 514.253.5151

Association des locataires de Villeraie

T 514.270.6703

Comité des locataires du Rigaud

T 514.284.1904

*Conseil Communautaire Notre-Dame-de-
Grâce*

T 514.484.1471

Centre Éducatif Communautaire René-Goupil

T 514.596.4420

Comité d'action Parc Extension

T 514. 278-6028

Comité BAILS

T 514.522.1817

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

T 514.331.1773

Comité logement Ville-Marie

T 514.521.5992

Comité logement Montréal-Nord

T 514.852.9253

Comité logement de la Petite Patrie

T 272.9006

Comité logement de Rosemont

T 514.597.2581

Comité logement du Plateau Mont-Royal

T 514.527.3495

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve

T 514.528.1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

T 514.354.7373

ŒIL Côtes-des-Neiges

T 514.738.0101

POPIR-Comité logement (St-Henri)

T 514.935.4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)

T 514.738.2036

Comité logement de Lachine-Lasalle

T 514.544.4294

Comité logement Saint-Laurent

T 514.744.6829

Regroupement des Auberges du Coeur

T 514.523.8559

*Association pour la défense des droits sociaux
du Montréal-Métropolitain (ADDS-MM)*

T 514.523.0707

La Maisonnée

T. 514-271-3533

RIL (Pointe-Saint-Charles)
T 514. 932.7742

LAVAL

ACEF de l'Île Jésus, volet logement
T 450.662.0255

GATINEAU

Logemen'occupe
T 819.246.6644

LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière
T 450.760.9897 / 1.855.394.1778

MONTÉRÉGIE

ACEF Montérégie-est, volet logement
T 450.375.1443 / 1 888.375.1443
Action logement Pierre-de-Saurel
T 450.881.1910
Comité logement Montérégie
T 450.670.5080
Comité logement de Valleyfield
T 450.377.3060
Comité logement Beauharnois
T 450.429.3000
Maison La Virevolte
T 450. 651.1901
Logemen'mêle
T 450.502-LOGE (450.502.5643)

QUÉBEC

*Bureau d'Animation et Information
Logement (BAIL)*
T 418.523.6177
*Comité des Citoyens/nes du quartier
St-Sauveur*
T 418.529.6158
Comité logement d'aide aux locataires (CLAL)
T 418.651.0979
*Mouvement Personne d'Abord du
Québec Métropolitain*
T 418.524.2404

CHAUDIÈRE-APPALACHES

*ACEF Amiante-Beauce-Etchemins,
Volet logement*
T 418.338.4755 / 1 888.338.4755
ACEF Rive-sud de Québec, volet logement
T 418-835.6633 / 1 877.835.6633

CENTRE DU QUÉBEC

Association des locataires des Bois-Francs
T 819.758.3673

MAURICIE

Comité logement Trois-Rivières
T 819.694.6976

BAS SAINT-LAURENT

Ressourcerie de la Matapédia
T 418.629.6777
Comité logement Rimouski-Neigette
T 418.725.4483

LAURENTIDES

*L'Association de promotion et d'éducation en
logement
(APEL)*
T 450.413.2949
*Carrefour d'Actions Populaires de Saint-
Jérôme*
T 450.432.8696
*Regroupement pour les droits des personnes
assistées sociales (R.D.A.S.) Mont-Laurier*
T 819.623.2948

ABITIBI

*Association des locataires de l'Abitibi-
Témiscamingue (ALOCAT)*
T 819.762.3165

Groupes membres du RCLALQ

Action Dignité de Saint-Léonard

(514) 251-2874

Action-Logement Lanaudière

(450) 394-1778 / 1-855-394-1778

Action logement Pierre-de-Saurel

(450) 881-1910

ACEF Amiante-Beauce-Etchemins – volet logement

(418) 338-4755 / 1-888-338-4755

ACEF de l'Île Jésus – Volet logement (Laval)

(450) 662-0255

ACEF Montérégie-est

450-375-1443 / 1-888-375-1443

ACEF Rive-sud de Québec

(418) 835-6633 / 1-877-835-6633

L'Association de promotion et d'éducation en logement

(APEL) (Saint-Eustache)

(450) 413-2949

Association pour la défense des droits sociaux du Montréal Métropolitain

514-523-0707

Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

(ALOCAT)

(819) 762-3165

Association des locataires des Bois-Francis

(819) 758-3673

Association des locataires de Villaray

(514) 270-6703

Association des locataires du Village Olympique

(514) 253-5151

Bureau d'animation et information logement

du Québec métropolitain

(418) 523-6177

Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme

(450) 432-8696

Comité d'action Parc Extension

(514) 278-6028

Comité BAILS

(514) 522-1817

Comité des Citoyens/nes du quartier St-Sauveur

(418) 529-6158

Conseil Communautaire Notre-Dame-de-Grâce

(514) 484-1471

Centre éducatif communautaire René-Goupil

(514) 596-4420

Comité des locataires du Rigaud

(514) 284-1904

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

(514) 331-1773

Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)

(418) 651-0979

Comité logement Beauharnois

(450) 429-3000

Comité logement de Lachine-Lasalle

(514) 544-4294

Comité logement Montréal-Nord

(514) 852-9253

Comité logement Montérégie

(450) 670-5080

Comité logement de la Petite Patrie

(514) 272-9006

Comité logement du Plateau Mont-Royal

(514) 527-3495

Comité Logement Rimouski-Neigette

(418) 725-4483

Comité logement de Rosemont

(514) 597-2581

Comité logement Saint-Laurent

(514) 331-9898

Comité logement Trois-Rivières

(819) 694-6976 / 1-877-694-6976

Comité logement de Valleyfield

(450) 377-3060

Comité logement Ville-Marie

(514) 521-5992

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve

(514) 528-1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

(514) 354-7373

La Maisonnée

(514) 271-3533

Logemen'mêle

(450) 502-LOGE (450-502-5643)

Logemen'Occupe (Gatineau)

(819) 246-6644

Maison La Virevolte

(450) 651-1901

Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain

(418) 524-2404

CEIL Côtes-des-Neiges

(514) 738-0101

POPIR-Comité logement (St-Henri)

(514) 935-4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)

(514) 738-2036

Regroupement pour les droits des personnes assistées sociales Mont-

Laurier (RDAS Mont-Laurier)

(819) 623-2948

Regroupement des Auberges du Cœur

(514) 523-8559

Ressourcerie de la Matapédia

(418) 629-6777

RIL (Pointe-Saint-Charles)

(514) 932-7742

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

2000, boul. Saint-Joseph Est, Local 35

Montréal (Québec), H2H 1E4

(514) 521-7114 | 1-866-521-7114

rclalq@rclalq.qc.ca // www.rclalq.qc.ca

CAT - 008MA

C.P. – P.L. 492

Droits des
locataires aîné



Regroupement des
Comités
Logement et
Associations de
Locataires du
Québec



Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires.

mission

Le RCLALQ se donne comme mandat de :

- * Promouvoir le droit au logement et être un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.
- * Favoriser le droit d'association et de mobiliser autour des enjeux relatifs au droit du logement dans une optique de prise en charge et d'éducation populaire autonome et de sensibilisation de l'opinion publique.
- * Défendre les droits des locataires par le biais de la formation, l'information et la diffusion du contenu juridique, politique et social lié au logement locatif.



objectifs

- * Améliorer l'accès des ménages locataires aux logements locatifs.
- * Assurer un droit de maintien dans les lieux pour les ménages locataires.
- * Améliorer le stock de logements locatifs.
- * Favoriser la prise en charge de ses conditions de vie par la population.

nos luttes sociales

Le RCLALQ porte plusieurs revendications pour améliorer les conditions de vie des locataires, notamment :

- * L'instauration d'un véritable contrôle des loyers, ce qui implique la création d'un registre des loyers.
- * L'instauration d'un code du logement provincial.
- * L'amélioration de l'accessibilité à la Régie du logement pour les locataires, ce qui implique une réduction des délais pour obtenir une audience.
- * L'encadrement juridique de la recherche de logement afin de contrer la discrimination que subissent les locataires.

devenez membre

Membre actif

Les membres actifs sont des groupes qui œuvrent dans le domaine du logement et qui adhèrent aux revendications et aux objectifs du RCLALQ.

Les membres actifs sont responsables de la bonne marche du RCLALQ. Dans la mesure de leurs moyens, ils participent à ses activités et à son plan d'action tout en les définissant et les évaluant.

Membre de soutien

Les membres de soutien sont des groupes communautaires, syndicaux ou des individus qui adhèrent à la mission et aux objectifs du RCLALQ. Dans la mesure de leurs moyens, ils acceptent d'être consultés au besoin, diffusent l'information du RCLALQ et acceptent d'associer leur nom aux activités du RCLALQ.

Procédures d'admission des membres

Pour devenir membre, on doit écrire au RCLALQ qui accepte ou refuse la demande d'adhésion. Pour plus d'informations, contactez le Regroupement.



RÉGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC

CAT - 008MB
C.P. - P.L. 492
Droits des
locataires aîné

POUR UNE POLITIQUE DE

L'

habitation

au Québec

RCLALQ

Février 2005



Des délégué-e-s des comités logement membres du RCLALQ au congrès de mai 2004 tenu à Saint-Paulin.

rédaction

Mathieu Houle-Courcelles, Bureau d'animation et d'information logement (BAIL), Claude Thomasset, professeure retraitée, département des sciences juridiques de l'Université du Québec à Montréal, Carole Tremblay, RCLALQ et André Trépanier, RCLALQ

comité de lecture

Solange Gobeil, BAIL, Nicole Dionne, BAIL, Bénédicte Guillard, Association des locataires de Villeray (ALV), Anne Thibault, Comité logement Petite-Patrie

révision linguistique

Carmen Fontaine, Service aux collectivités de l'Université du Québec à Montréal

infographie

Micheline Filion

photographie

Marie-Michèle Bleau, Comité logement Ahuntsic-Cartierville, Sophie Cabot, Yvon Dinel, Association des locataires de Villeray, Robert Monderie, Mélanie Morin, Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun

impression

Impart Litho

ISBN 2-9802651-4-4 (2^e édition, 2005)

ISBN 2-9802651-0-1 (1^{ère} édition, 1991)

Dépôt légal-Bibliothèque nationale du Québec, 2005

Dépôt légal-Bibliothèque nationale du Canada, 2005



table des matières

	explication	revendication
Avant-propos	4	-
.....		
Le logement, un droit	6	-
.....		
A. L'accès au logement pour tous et toutes	8	29
I. Des locataires laissés à eux-mêmes	8	29
II. Le logement social comme alternative au marché privé	9	29
.....		
B. Le contrôle des loyers, pierre d'assise de l'accès au logement et du maintien dans les lieux	10	31
I. La Régie du logement n'empêche pas les hausses de loyer	10	31
II. La Régie du logement ne nuit pas à la rentabilité de l'immobilier	12	31
III. La Régie du logement n'est pas responsable de la pénurie de logement	12	31
IV. Pour un vrai contrôle des loyers	12	31
a) Face aux abus et en attendant un vrai contrôle : le gel des loyers	13	31
b) Pour favoriser l'exercice du droit de refus des hausses de loyers	13	31
c) Pour améliorer le rôle de la Régie du logement lors du renouvellement des baux	14	31
d) Pour réduire les hausses abusives lors des déménagements	14	31
.....		
C. Les autres mesures pour renforcer le droit au maintien dans les lieux	15	32
I. La qualité des logements	15	32
II. Perdre son logement pour incapacité de payer le loyer	17	33
III. Les reprises de logement	17	33
IV. Conversion de logements locatifs	17	33
V. Démolition des logements	19	33
VI. Subventions à la rénovation	19	33
.....		
D. Le Rôle de l'État	20	34
I. Le rôle de la Régie du logement	22	34
II. L'Aide juridique	25	34
.....		
E. La cession de bail, un droit à confirmer	25	34
.....		
F. La violence conjugale, agressions à caractère sexuel et le bail	26	35
.....		
G. Les services publics	26	35
.....		
H. L'Assurance-habitation	26	35
.....		
I. L'association de locataires d'immeubles	27	35
.....		
J. La perte du statut de membre dans les coopératives d'habitation	27	35
.....		
Conclusion	28	-
.....		
Groupes membres	36	-



Avant-propos

Fondé en 1978, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) lutte pour le droit au logement depuis près de trois décennies. Signe de la vivacité du regroupement, le congrès tenu au printemps 2004 a porté exclusivement sur l'adoption d'une politique de l'habitation au Québec. Ce document est l'aboutissement d'un processus de réflexion amorcé par des centaines de locataires d'un peu partout à travers la province.

C'est la deuxième fois que les membres du RCLALQ élaborent collectivement un projet de politique d'habitation. En 1990, le Regroupement adoptait en congrès le contenu du document *Pour une politique de l'habitation au Québec*¹. Quinze ans plus tard, ce projet de politique s'inscrit dans la continuité du travail entrepris par le Regroupement depuis sa création. La raison est fort simple : aucune avancée majeure n'a permis d'améliorer de manière significative les conditions de vie des ménages locataires québécois. Pire, des situations d'exception se sont généralisées : l'impunité demeure la règle lorsqu'il s'agit de dénoncer les abus répétés des propriétaires et de leurs associations. Deux logiques, deux droits, continuent de s'affronter. Face à un « marché » immobilier qui remet en cause toute forme de régulation, le RCLALQ revendique que tous les membres de cette société puissent vivre dans la dignité en ayant accès à un logement répondant à leurs besoins.

La *Politique d'habitation* du RCLALQ s'appuie sur une analyse en profondeur de la problématique du logement locatif au Québec, marquée par une pénurie de logements abordables, par d'importantes hausses de loyer, par la généralisation de la discrimination, par la collecte abusive des renseignements personnels et par la prépondérance du droit de propriété sur notre droit d'être logé. Loin de proposer des aménagements superficiels au cadre législatif actuel, le Regroupement met de l'avant toute une série de revendications destinées à protéger adéquatement les droits de 1 250 000 ménages locataires québécois. Cette plateforme n'est pas destinée à rester sur les tablettes. Nous la portons chaque fois que nous sortons dans la rue, chaque fois que nous intervenons auprès des locataires, chaque fois que nous interpellons les gouvernements. Et nous continuerons à le faire, tant et aussi longtemps que ceux qui possèdent la richesse et le pouvoir qu'elle confère, considèreront le

logement comme une simple marchandise.

Se loger au Québec en 2005

Avant de plonger au cœur de notre argumentation, commençons par faire un tour d'horizon des conditions de logement au Québec en 2005. Celles-ci, loin de s'améliorer, ont eu tendance à se dégrader au cours des dernières années. Depuis 2001, les grands centres urbains sont aux prises avec une grave crise du logement. Au cours de cette période, les taux d'inoccupation des logements locatifs ont chuté sous le seuil d'équilibre de 3 % pendant que le coût des loyers montait en flèche. Dans la région de Montréal, le coût d'un logement de deux chambres à coucher a grimpé de 16,7 % pendant cette période. La même situation est vécue à Québec (+ 15,1 %), à Gatineau (+ 21,9 %), à Sherbrooke (+ 13,3 %), de même qu'à Trois-Rivières (+ 10,7 %). Ces

¹ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (1991), *Pour une politique de l'habitation au Québec*, 56 pages.

hausse de loyer à répétition, sans commune mesure avec les taux d'ajustement prévus par la Régie du logement, ont poussé de plus en plus de locataires à exercer leur droit de refus. Le nombre de demandes en fixation de loyer à la Régie du logement a littéralement explosé, passant de 3538 en 1999-2000 à 16 138 en 2003-2004. Toutefois, l'absence de contrôle obligatoire fait en sorte qu'à peine plus de 1 % des logements est soumis à l'examen de la Régie du logement. Bien des locataires hésitent encore à refuser une hausse abusive, notamment par peur des représailles de leur propriétaire.

Autant dire que ce contexte a eu un effet direct sur la capacité de payer des locataires. Obsédé par sa course aux profits, le marché locatif privé s'est montré incapable de garantir un logement décent à un prix abordable à un nombre croissant de locataires. Le nombre de causes en recouvrement ou en résiliation de bail pour non-paiement de loyer a ainsi augmenté de 22 % entre 2000 et 2004, pour atteindre le chiffre effarant de 43 864 en 2003-2004. C'est donc dire que des dizaines de ménages se retrouvent tous les jours sur le pavé, hiver comme été, coupables d'être pauvres dans une société riche.

Là ne s'arrêtent pas les défis auxquels font face les locataires québécois. Pour obtenir l'un des rares logements encore disponible, les locataires doivent faire face à un véritable parcours de combattant. Encouragés par leurs associations, les propriétaires ont de plus en plus recours à tout un arsenal d'outils qui permettent de discriminer de façon « éclairée » les candidat-e-s-locataires. L'utilisation à grande échelle des formulaires de renseignements personnels et des enquêtes de crédit restreint considérablement l'accès au logement pour de nombreux ménages.

Cette situation difficile est amplifiée par un manque criant de logements sociaux, toutes catégories confondues. Résultat, des centaines de personnes peinent à se trouver un logement à l'échéance de leur bail, devenant du jour au lendemain des sans-logis. Au lieu de privilégier des solutions à long terme, le gouvernement provincial a choisi de financer grassement le secteur privé sous la forme de suppléments au loyer octroyé parcimonieusement aux plus démunis-e-s. Cette « aide à la personne », qui assure au locataire de ne pas déboursier plus

les ménages qui bénéficient de ce programme gouvernemental.

L'urgence d'agir

Devant la précarisation de nos conditions de vie, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec n'est pas resté inactif. Au fil des ans, les membres du RCLALQ ont organisé avec des locataires plusieurs campagnes d'actions et d'information pour obtenir, notamment, un vrai contrôle des loyers, le respect du droit au maintien dans les lieux et l'arrêt définitif de toute forme de discrimination et de collecte abusive de renseignements personnels. Ces revendications reçoivent également



Pour des solutions globales à la crise, des locataires de la Région de Montréal écrivent leurs demandes sur un dazibao géant qui sera apporté au ministre des Affaires municipales - 11 juin 2003.

de 25 % de ses revenus pour se loger, se transforme rapidement en « soutien au propriétaire » lorsque celui-ci augmente considérablement le coût de ses loyers. En outre, une telle formule ne garantit aucunement au locataire un logement salubre ou en bon état, comme l'attestent les multiples plaintes formulées par

l'appui de dizaines de groupes populaires, communautaires et associatifs un peu partout à travers la province. Il est grand temps que le gouvernement québécois reconnaisse le droit au logement comme l'une de ses priorités en adoptant une politique de l'habitation répondant aux besoins exprimés par des millions de locataires québécois.

Le logement, un droit

Bien qu'il soit un besoin essentiel, le logement n'est pas reconnu comme un droit au Québec dans les chartes québécoise et canadienne des droits de la personne. Si diverses interventions des gouvernements fédéral et provincial se sont succédées ces dernières décennies, jamais elles n'ont été faites dans le cadre d'une politique globale de l'habitation, peu importe le parti au pouvoir.

Or, le 21 mars 2003, en route vers son élection du 14 avril, le Parti libéral du Québec dévoilait ses engagements en matière d'habitation. Parmi ces engagements, on retrouvait ceux de doter le Québec d'une politique globale de l'habitation et de faire inscrire le droit au logement dans la Charte québécoise des droits et libertés. Ces engagements rejoignent les demandes portées par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) depuis le début des années 1980. À cette époque, des corporations de propriétaires immobiliers contestaient la création même de la Régie du logement et se mettaient à confectionner des «listes noires» de locataires qui avaient utilisé les services de la Régie. Déjà, en 1984, Guy Tardif, le seul ministre de l'Habitation de l'histoire du Québec (et de la Protection des consommateurs)¹, publiait *Se loger au Québec*², document majeur qui devait guider l'écriture d'une politique de l'habitation qui resta finalement lettre morte.

Avec le maintien de la Régie du logement, dont la constitutionnalité avait été contestée jusqu'en Cour suprême du Canada, puis avec l'obtention de protection contre le



Des locataires de Québec visitent collectivement des propriétaires qui font des hausses de loyer abusives. 6 novembre 2003.

harcèlement, et en dépit de l'instauration du formulaire de bail obligatoire, des interventions de la Commission des droits de la

personne et des droits de la jeunesse et de la promulgation de la *Loi sur la protection des renseignements personnels* dans

¹ Il n'y a pas au Québec de ministère de l'Habitation. Généralement, cette responsabilité relève du ministère des Affaires municipales. Le précédent gouvernement péquiste comptait un ministre délégué à l'Habitation (Jacques Côté). Cependant, celui-ci demeurait sous l'autorité du ministre des Affaires municipales (André Boisclair) à qui on avait confié d'autres fonctions, dont celles de l'Environnement.

² *Se loger au Québec. Une analyse de la réalité un appel à l'imagination.* Ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. 1984. 208 pages.

le secteur privé en 1994, ce travail contre les «listes noires» de locataires a évolué au fil des ans pour prendre la forme, au courant des années 1990, d'une bataille contre la discrimination et la collecte abusive de renseignements personnels lors de la recherche de logement.

Avec la hausse marquée et soutenue des loyers que connaissent les principaux centres urbains depuis le début des années 2000, le coût des loyers est devenu l'obstacle numéro un à l'accès au logement et met en péril le droit au maintien dans les lieux. Le coût des loyers avait également connu une flambée durant les années 1980 pour augmenter de manière plus modérée durant les années 1990. En revanche, la récession économique et le néolibéralisme triomphant aidant, la population locataire s'est dramatiquement appauvrie durant la décennie précédant le changement de siècle et le nombre de ménages locataires consacrant une trop grande part de leur revenu au loyer a ainsi explosé. Selon les données de Statistique Canada de 2001, avant même que se fassent sentir les effets de la pénurie de logements locatifs, 218 490 ménages locataires consacraient plus de 50% de leur revenu pour se loger.

Les problèmes de logement sont davantage le lot des femmes. En



2001, elles étaient locataires dans une proportion de 55,4 %, les hommes l'étant dans une proportion de 33,8 %. 56,8 % des ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu au loyer avaient une femme comme principal soutien financier. Ce n'est pas pour rien qu'elles fréquentent en grand nombre les comités logement (ou qu'elles en sont membres).

En 2002, le RCLALQ décidait de mettre à jour l'ensemble de ses

revendications afin d'être en mesure de porter globalement ses solutions aux problèmes de logement tout en continuant de mettre l'accent sur ses dossiers prioritaires (contrôle des loyers et accès au logement). Ce présent document est donc le fruit d'un travail collectif de réflexion et de débats, qui contribuera, espérons-le, à apporter des réponses durables à la difficile situation du logement qui, si elle change de visage, traverse les décennies.



A

l'accès au logement pour tous et toutes

I - Des locataires laissés à eux-mêmes

En plus de la pauvreté et du coût des loyers, le RCLALQ identifie huit obstacles à l'accès à un logement :

- La discrimination directe ;
- Les formulaires de demande de location et de renseignements personnels ;
- Les frais pour recherche de crédit (le «taxage» des locataires) ;
- Les journées porte ouverte (les visites en groupe) ;
- Le dossier de crédit ;
- La Commission d'accès à l'information (CAI) ;
- Les délais à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) ;
- Les vides juridiques.

Pour faire face à la discrimination et à la collecte abusive de renseignements personnels lors de la recherche de logement, le RCLALQ demande que soit comblé le vide juridique avant la conclusion d'un bail, vide qui donne beau jeu aux propriétaires de nier le principe de la première personne arrivée, première personne servie. Actuellement, la Régie du logement n'a juridiction que lorsqu' il y a bail de logement.

À l'exception des situations où une offre de location signée contient l'engagement de conclure un bail, toute la recherche de logement échappe à sa compétence.

Malgré l'existence de la *Charte des droits et libertés de la personne* et de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, trop de locataires voient leur accès au logement brimé, principalement à cause de leur condition sociale, de leur origine ethnique ou de leur situation familiale. D'autres voient leur candidature rejetée à cause de leur refus de dévoiler des renseignements personnels non nécessaires à la location d'un logement ou encore les divulguent par crainte de voir leur candidature rejetée d'emblée. De plus, la demande abusive de renseignements personnels, entre autres par l'entremise des formulaires de prélocation diffusés par les corporations de propriétaires, est plus souvent qu'autrement un moyen d'exercer de la discrimination sans que cela soit apparent. Si la CDPDJ offre un service d'intervention rapide et un processus de plainte en regard de la discrimination, la CAI, de son côté, se montre incapable d'endiguer la demande abusive de renseignements personnels ayant

peu de pouvoirs coercitifs. Même l'Office de protection du consommateur n'a pas juridiction pour la demande des frais pour étude de crédit.

Du même souffle, le RCLALQ appuie la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse quand celle-ci demande au gouvernement du Québec de reconnaître explicitement le droit à un logement suffisant à l'article 45 de la *Charte des droits et libertés de la personne* et de renforcer les droits économiques et sociaux reconnus à l'article 45 afin que la loi soit tenue de respecter le caractère essentiel de ces droits, ces droits ayant dorénavant une primauté sur la loi.

Pour le RCLALQ, cette reconnaissance des droits économiques et sociaux doit être basée sur la capacité de toute personne à avoir les moyens de répondre à la satisfaction de ses besoins fondamentaux, dont le besoin de se loger. Cette reconnaissance du droit au logement doit conduire à confier à tous les acteurs impliqués (promoteurs, propriétaires et locataires de logements, qu'ils soient du secteur public, du secteur communautaire ou du secteur privé), cette obligation de



résultat permettant de répondre à la satisfaction de ce besoin fondamental de logement. La reconnaissance du droit au logement déborde donc de beaucoup la seule question de l'accès au logement.

II- Le logement social comme alternative au marché privé

Sur un parc d'environ 1 250 000 logements locatifs, environ 9 % de ceux-ci échappent à la logique du profit, en étant sous la forme de logements sociaux (HLM, coopératives et OBNL d'habitation). Ainsi, la plupart des locataires sont captifs du marché privé qui se montre incapable de loger décemment l'ensemble de la population. Depuis la lutte aux déficits des gouvernements de la première moitié des années 1990, le nombre de logements sociaux annuellement construits s'avère insuffisant. Le retrait unilatéral du gouvernement fédéral du financement du logement social entre 1994 et 2001 a été particulièrement coûteux.

Tout en veillant à l'avancement des droits des locataires, une politique de l'habitation devra laisser une grande place au développement de logements sociaux afin d'offrir une alternative significative au marché du logement. Les locataires, qui souhaitent échapper aux aléas du marché, doivent pouvoir, dans un délai raisonnable, obtenir un logement social de qualité qui convient à leurs besoins et à leurs moyens et ce, peu importe la localité où elles et ils habitent.



Le RCLALQ dénonce la course aux obstacles que représente la recherche de logement - 29 octobre 2001.

Tout en préservant la qualité des logements sociaux déjà existants (et leur niveau de loyer), le gouvernement du Québec doit mettre annuellement en chantier pas moins de 8 000 logements sociaux, dont la moitié sous forme de HLM, tant en constructions neuves qu'en achat-rénovation. Il doit également s'assurer que les locataires n'y paient pas plus de 25 % de leur revenu en loyer. En outre, le gouvernement du Québec doit s'assurer de l'apport du gouvernement fédéral et de la répartition équitable des fonds fédéraux. D'ailleurs, il doit renoncer à toute relance du programme de supplément au

loyer privé. Le supplément au loyer (qui permet aux locataires de ne consacrer que 25 % de leur revenu au loyer) doit être réservé au logement social et à des mesures d'urgence visant le relogement de personnes sans logis.

Dans un autre ordre d'idée, le gouvernement du Québec doit veiller à ce que les nouveaux immeubles résidentiels comportent des unités universellement accessibles, autant lors du développement de logement social que du logement privé. Les personnes handicapées et les personnes en perte d'autonomie doivent avoir accès à des logements qui correspondent à leur condition.



le contrôle des loyers

pierre d'assise de l'accès au logement et du
 maintien dans les lieux

Une personne aux moyens limités qui se cherche un logement ne vit pas de discrimination ou de collecte abusive de renseignements personnels si le loyer demandé dépasse sa capacité de payer. D'emblée, elle ne cherchera pas à conclure un bail avec un propriétaire si celui-ci lui offre le logement à un prix démesuré. Cependant, sa recherche sera longue. Elle risque de se retrouver dans un logement qui ne lui convient pas (trop petit, trop loin ou en mauvais état). Pire, si elle ne s'en trouve pas, elle pourrait avoir à recourir à des mesures d'urgence aux sans logis, si ces mesures sont disponibles dans sa municipalité. Ainsi, l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers a un lien direct sur l'accès au logement.

Les augmentations de loyers ont aussi un impact sur la capacité des locataires à conserver le logement occupé. Des locataires préfèrent déménager plutôt que d'assumer (ou refuser) la hausse du loyer. L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), en analysant 792 dossiers de ménages aidés à l'été 2003 dans le cadre des mesures d'urgence aux sans logis, relevait que 35 % d'entre eux avaient fait une «résiliation volontaire du bail à la suite d'une augmentation importante du coût du loyer ou à des relations tendues avec le propriétaire ou les

voisins»³. D'autres endurent des conditions déplorables de logement par crainte que d'éventuelles réparations ne fassent encore augmenter leur loyer ou hésitent à se plaindre par crainte de représailles ou de «mauvaises relations» avec le propriétaire. Pire encore, les comités logement ont recueilli de nombreux témoignages de locataires se disant victimes d'une reprise de logement suite à leur refus d'une hausse de loyer abusive. Pour le RCLALQ, la reprise de logement est souvent le moyen privilégié pour se débarrasser des locataires jugés «non rentables».

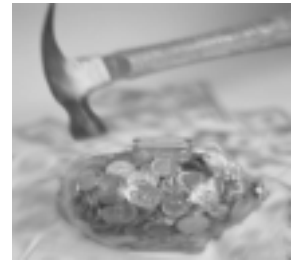
Pour le RCLALQ, la crise du logement est avant tout l'incapacité du marché privé de l'habitation à loger décemment toutes les Québécoises et tous les Québécois. À partir de 1998, le mouvement de défense des droits des locataires sonnait déjà l'alarme : selon les données du recensement de 1996, 42,6 % des ménages locataires québécois consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer. Pour plusieurs ménages, surtout ceux qui devaient consacrer plus de 50 % de leur revenu au loyer, à chaque mois, revenait le même choix : payer le loyer, se chauffer ou manger. Les comparaisons entre les données de 1991 et de 1996 étaient spectaculaires et

confirmaient les impressions des intervenant-e-s sur le terrain : les locataires s'étaient appauvri-e-s. La «crise», on la caractérisait – comme on le fait encore aujourd'hui – par l'incapacité des ménages locataires à se loger sur le marché de l'habitation à un prix correspondant à leur revenu. Malgré une certaine reprise économique à la fin des années 1990, Statistique Canada dénombrait, en 2001 avant la flambée du coût des loyers du début du XXI^e siècle, encore 218 490 ménages locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu au loyer. 111 385 de ces ménages voyaient même plus de 80 % de leur revenu être englouti au paiement du loyer. 58 255 de ces ménages avaient une femme comme principal soutien financier.

I. La Régie du logement n'empêche pas les hausses de loyer

Pour le RCLALQ, contrairement aux affirmations de certaines corporations de propriétaires, il ne fait aucun doute que la méthode de fixation des loyers de la Régie du logement n'empêche pas les hausses abusives de loyer, ne nuit aucunement à la rentabilité de

³ *Bilan des programmes d'urgence*, D. Di Chiaro, OMHM, 18 novembre 2003.



l'immobilier et n'est absolument pas responsable de la pénurie de logement.

L'étude de l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS)⁴, publiée en 2004, est éloquent pour expliquer les avantages que procurent aux

propriétaires les règles de la Régie du logement. Parmi ces avantages, les chercheurs de l'IRIS notent que :

- Elles permettent une hausse des loyers lorsque les coûts sont à la hausse, mais ne permettent pas l'inverse ;
- Elles permettent aux propriétaires de conserver des hausses de loyers obtenues dans le passé et qui ne seraient plus justifiées ;
- Relativement aux réparations majeures, elles ne tiennent pas compte de l'impact fiscal des dépenses majeures non capitalisées, ni de la majoration des loyers d'une année à l'autre, ni de l'accroissement de revenus ou de baisses de dépenses liés à certains investissements ;
- Elles semblent considérer le marché immobilier comme étant strictement à la hausse en incorporant une indexation automatique du revenu net qui vient accroître la valeur de la propriété. Par la majoration du revenu net, elles entretiennent et légitiment la spéculation sur un bien essentiel qu'est le logement.

De plus, ces règles exemptent pendant les cinq premières années les propriétaires de logements nouvellement construits d'avoir à utiliser la méthode de fixation des loyers. Cette exemption est particulièrement inquiétante pour les personnes âgées qui s'établissent dans les nouvelles tours d'habitation. Les hausses draconiennes de loyer dans ces nouvelles tours sont

dramatiques pour ces personnes âgées qui pensaient y avoir trouvé confort et sécurité.

Contrairement aux prétentions de la Régie du logement, les locataires ne sont pas libres de négocier avec leur propriétaire une augmentation de loyer qu'ils ou elles estiment juste et raisonnable. Tout en encourageant les abus et en décourageant les locataires à faire valoir leurs droits, cette prétendue liberté contractuelle nie les rapports de force s'exerçant entre les propriétaires et les locataires, rapports tout à l'avantage des propriétaires. Sur le marché privé de l'habitation, la liberté contractuelle est illusoire. L'engagement du Parti libéral du Québec d'inclure le droit au logement dans la Charte ne repose-t-il pas sur ce constat?

Du même souffle, le RCLALQ souligne qu'avec son caractère facultatif, les règles de la Régie du logement s'avèrent inefficaces pour protéger les locataires quand le marché est tendu et que les locataires ont besoin d'aide pour exercer leur «droit» au logement. Par exemple, la Régie n'a pas empêché l'explosion du coût des loyers pendant les années 1980 comme elle n'endigues pas la flambée du début des années 2000, peu de loyers étant fixés par elle.

⁴ La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier. *Mythes et réalités de la pénurie de logements locatifs*, IRIS, février 2004.



Le RCLALQ se prépare à livrer un congélateur rempli de baux et d'avis de hausses de loyers à la présidente de la Régie du logement à Montréal pour demander le gel des loyers en attendant des solutions aux augmentations abusives. 10 mars 2004.



II. La Régie du logement ne nuit pas à la rentabilité de l'immobilier

Selon une étude publiée en août 2002 par des chercheurs de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, le secteur du logement locatif génère annuellement des revenus bruts de plus de six milliards de dollars⁵. Elle montre également que les propriétaires jugent favorables leurs perspectives pour les cinq prochaines années. On y apprend également que les propriétaires possèdent 57 % du parc locatif et que 800 d'entre eux, sur les quelques 277 000 propriétaires de la province, détiennent 16 % du parc.

Quand on examine les résultats de l'étude de l'IRIS, on constate la rentabilité de l'immobilier tant au niveau de la construction neuve que des avantages de la fiscalité et des rendements accordés par la Régie du logement lorsque les propriétaires apportent des améliorations majeures à un de leurs logements ou immeubles.

À l'aide des règles fiscales en vigueur au Québec, les chercheurs de l'IRIS ont évalué les avantages fiscaux pour les propriétaires d'immeubles à logements. La déduction pour amortissement, le taux d'amortissement, la récupération d'amortissement et l'exemption partielle de gain en capital donnent tous de généreux avantages fiscaux. Quant au rendement suivant des dépenses de réparations majeures (par ex.: réparer une toiture), il est bien supérieur au simple taux

d'ajustement de la Régie du logement, si on tient compte de l'impact fiscal de ces dépenses. La fiscalité québécoise est donc avantageuse pour les propriétaires d'immeubles à logements puisqu'elle contribue à l'atteinte de rendements appréciables pour ceux-ci.

Pourtant, l'obligation de fournir un logement en bon état est inscrite au Code civil du Québec. Par exemple, un-e locataire ne peut pas se défaire de son obligation de payer son loyer en invoquant sa situation financière. Mais dans le cas des propriétaires négligents, certains prétendent qu'ils peuvent se soustraire à leurs obligations inscrites au bail disant qu'il n'est pas assez payant de réparer. Pour le RCLALQ, l'application rigoureuse dans toutes les villes du Québec d'un code du logement est la voie à privilégier pour venir à bout des propriétaires récalcitrants. En favorisant encore plus les hausses de loyer par un taux plus élevé à la Régie, on ne règlera pas les problèmes d'insalubrité. Les loyers augmenteront encore plus et on verra davantage de locataires se faire évincer sous prétexte de travaux majeurs. À ce propos, on réfère à la section C. I- du présent document.

III. La Régie du logement n'est pas responsable de la pénurie de logement

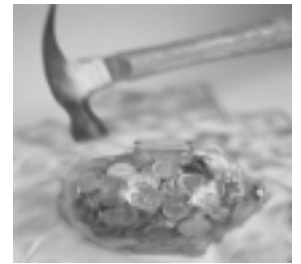
Il est erroné d'affirmer que les règles en fixation des loyers de la Régie du logement soient responsables de la pénurie de

logement. Selon l'étude de l'IRIS, «... si on considère un taux d'inoccupation de 3 % comme étant représentatif d'un marché équilibré, force est de constater que les marchés sont, la plupart du temps, en déséquilibre». Ainsi, de 1990 à 1997, le taux d'inoccupation pour les régions métropolitaines du Québec était supérieur à 6 % pendant qu'il dépassait en 2003 les 10 % dans plusieurs villes (par ex. : Matane, La Tuque, Rouyn-Noranda, etc.). En outre, les règles diffèrent d'une province à l'autre. En octobre 2003, 61 % des principales villes canadiennes recensées par la SCHL étaient en situation de pénurie.

IV. Pour un vrai contrôle des loyers

Le RCLALQ a plusieurs propositions pour améliorer la méthode de fixation des loyers tant pour favoriser l'exercice du droit de refuser une hausse de loyer que pour aider la Régie du logement à protéger le droit à l'accès et au maintien dans des logements à prix décent. Ces propositions s'appuient sur les acquis de la méthode actuelle, en donnent des améliorations et indiquent une solution temporaire d'urgence en attente de solutions permanentes, solutions qui passent pour le

⁵ *Les logements privés au Québec: la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, Francine Dansereau et Marc Choko avec la collaboration de Gerard Divay, INRS-Urbanisation, Culture et Société, août 2002.



RCLALQ par le contrôle obligatoire des loyers et le dépôt des baux à la Régie du logement. Ces revendications font également écho aux difficultés exprimées par des locataires qui contactent les comités logement.

a) Face aux abus et en attendant un vrai contrôle : le gel des loyers

Parce que le coût des loyers est l'obstacle principal au «droit» au logement, le RCLALQ fait valoir la nécessité de protéger les locataires contre les abus que ne contrent pas la Régie du logement. Plutôt que de vouloir empirer la situation en assouplissant les règles en vigueur, la Régie du

logement et le gouvernement du Québec devraient geler les loyers en attente d'un vrai contrôle des loyers.

b) Pour favoriser l'exercice du droit de refus des hausses de loyers

Pour éliminer les avis d'augmentation de loyer qui induisent les locataires en erreur, le gouvernement du Québec doit rendre obligatoire l'utilisation de l'avis-type de modification de bail édité par la Régie du logement et rendre toute autre forme d'avis nul. Les exemples d'avis malicieux qui ne respectent pas l'esprit de l'article 1943 du *Code civil du Québec* sont légion.

Pour faciliter l'exercice par les locataires de leurs droits, le gouvernement doit rendre l'absence de réponse à un avis de hausse de loyer comme étant un refus d'augmentation de loyer, à l'instar d'autres avis (reprises de logement, travaux majeurs). Cette mesure réduirait une partie des pressions que subissent plusieurs locataires à ne pas s'opposer aux demandes de leur propriétaire. Ces derniers auraient besoin d'un consentement clair à l'acceptation de la hausse de loyer.

Le gouvernement doit réduire à cinq mois (au lieu de six), le délai maximal pour donner un avis de modification de bail pour les baux

Pour dénoncer les hausses de loyer, le RCLALQ évince symboliquement la Régie du logement des ses bureaux de Québec. 10 mars 2003.





à durée déterminée de 12 mois et plus. Actuellement, des locataires, dont le bail se termine le 30 juin, reçoivent l'avis en janvier avant la publication des indices annuels de la Régie du logement.

c) Pour améliorer le rôle de la Régie du logement lors du renouvellement des baux

Le gouvernement doit rendre obligatoire l'intervention de la Régie du logement pour toutes demandes de hausses de loyer supérieures à ses indices annuels d'ajustement de loyer. Par contre et préalablement, la méthode de fixation des loyers doit être retravaillée pour y exclure les éléments de profit (particulièrement l'indexation automatique du revenu net) et ne pas encourager la négligence du propriétaire d'entretenir ses logements. Les éléments suivants doivent également être revus :

- Contrairement à la situation actuelle, les locataires devraient recevoir, dans un délai raisonnable avant audition, le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation des loyers. Malgré l'existence de l'article 9 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*, les locataires ont souvent un délai très court pour le vérifier.
- Les règles en fixation des loyers de la Régie du logement ne devraient pas tenir compte des dépenses destinées à l'entretien nécessaire à la conservation du logement. Ces dépenses devraient plutôt maintenir le coût du loyer (inversement, l'absence d'entretien devrait donner lieu à une baisse de loyer). Les locataires ont droit au maintien de la valeur locative de leur logement.

- Les règles ne devraient pas considérer les dépenses encourues pour des travaux exécutés suite à une ordonnance de la Régie du logement ou de la municipalité lors de la fixation des loyers. Malheureusement, des propriétaires délinquants voient actuellement leur négligence récompensée. De plus, la crainte d'une augmentation substantielle de loyer amène des locataires à se priver de leur droit à exiger la remise en état de leur logement.
- Les règles devraient tenir compte des améliorations apportées au logement par le ou la locataire.
- Les règles devraient permettre aux locataires de faire réviser leur loyer à la baisse quand les dépenses de leur propriétaire diminuent.
- Le gouvernement doit abolir l'exemption à la fixation des loyers des logements situés dans des immeubles construits ou convertis dans les cinq dernières années.

d) Pour réduire les hausses abusives lors des déménagements

Les déménagements représentent une mine d'or pour les propriétaires. Il n'est pas rare pour les comités logement des villes en pénurie de recueillir des témoignages de locataires disant vivre diverses pressions pour les amener à quitter leur logement. La relocation du logement amène généralement une augmentation brusque du coût du loyer, et ce, quoique de manière moins spectaculaire, dans des municipalités où les taux

d'inoccupation des logements sont relativement élevés.

Ainsi, le gouvernement du Québec doit instaurer le dépôt des baux à la Régie du logement et prévoir des sanctions envers les propriétaires qui ne déposeront pas de copie. Alors que les locataires peuvent contacter, par exemple, Hydro-Québec pour connaître le coût en énergie du logement convoité, il leur est pratiquement impossible de savoir le montant payé dans les douze derniers mois par l'ancien-ne locataire. Pourtant, le loyer est la dépense principale d'un ménage locataire.

De plus, pour améliorer les possibilités pour les locataires de refuser une hausse de loyer abusive suite à la conclusion d'un nouveau bail, le gouvernement du Québec doit prévoir des sanctions envers les propriétaires qui omettent de remplir la «section G avis au nouveau locataire» du bail ou qui y font une fausse déclaration. Il doit aussi étendre les délais pour une nouvelle personne locataire, de la signature du bail à deux mois après le début du bail, pour faire fixer le loyer après la conclusion d'un nouveau bail (les délais en cas de fausse déclaration à la «section G avis au nouveau locataire» peuvent demeurer inchangés). Couramment, les propriétaires omettent de remplir la «section G» du bail. D'autres, bien qu'ils remplissent la «section G», nuisent à l'exercice du droit de refus en ne remettant aux locataires qu'au dixième jour l'exemplaire du formulaire de bail. Finalement, le raccourcissement des délais faciliterait l'exercice du droit à contester le loyer après la conclusion d'un nouveau bail.



les autres mesures

pour renforcer le droit au maintien dans les lieux

I- La qualité des logements

Beaucoup de locataires choisissent de déménager plutôt que de se maintenir dans un logement jugé en mauvais état. D'autres y restent en dépit du manque de confort ou malgré les

l'entretien, la salubrité et la sécurité des logements. Encore en 2005, plusieurs localités n'ont aucun code du logement; celles qui en ont un ne l'appliquent pas correctement ou manquent d'inspecteurs-trices. Outre le fait

exécuter les travaux aux frais du propriétaire. Les amendes doivent couvrir minimalement les frais judiciaires encourus par les municipalités pour poursuivre les contrevenants.

Les villes doivent aussi mettre sur pied des fonds d'urgence pour l'exécution de travaux qui représentent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants tout en instaurant des mesures de relogement temporaire lors d'éviction de locataires pour cause d'insalubrité ou d'incendie. Lors de l'application du code, on doit veiller au respect de la réglementation qui régit les relations locataire/propriétaire lors de travaux majeurs nécessitant l'éviction temporaire des locataires.

Les villes doivent également exproprier les immeubles des propriétaires récalcitrants à respecter ses constats d'infraction. Ces immeubles repris doivent être utilisés en priorité pour du logement social, sinon pour d'autres utilités sociales (garderies, centre d'accueil, centre de loisirs, etc.).

dangers pour leur santé et leur sécurité que représentent leurs mauvaises conditions de logement. Étant donné ces situations, le RCLALQ juge nécessaire l'instauration d'un code provincial d'habitabilité définissant les normes suffisantes quant à

d'ordonner les réparations, les municipalités doivent pouvoir émettre des contraventions (transférables au nouveau propriétaire en cas de vente de l'immeuble) pour chaque infraction (avec copie du rapport à la personne locataire) ou faire

Face à des problématiques spécifiques représentant des dangers pour la santé (par ex. : présence de moisissures dans le logement) ou la sécurité (par ex. : risque d'effondrement), la mise sur pied de comités d'expert-e-s



Un des immeubles de Place l'Acadie dans le quartier Bordeaux à Montréal, complexe immobilier dénoncé pour ses déplorables conditions de logement.



(épidémiologiste, médecin, ingénieur-e en bâtiment) est nécessaire afin de fournir l'expertise nécessaire à l'identification et à la résolution du problème. L'établissement d'un plan de formation spécialement adapté aux inspecteurs-trices leur permettrait d'améliorer leurs connaissances et d'uniformiser leurs pratiques. Cette formation s'avère particulièrement

(Service des permis et inspection, Direction de la santé publique, CLSC, Régie du logement) est souhaitable afin de soutenir les interventions faites.

Par ailleurs, les normes d'entretien et de sécurité contenues dans les codes fédéral et provincial du bâtiment, les codes municipaux relatifs à la salubrité et à l'entretien des logements ou un éventuel

impropre à l'habitation».

De son côté, la Régie du logement, qui elle aussi peut ordonner aux propriétaires fautifs de réparer tout en accordant à la personne locataire diverses formes de compensations monétaires, doit voir son intervention améliorée. Premièrement, on doit conférer à l'article 1867 du *Code civil du Québec* le caractère d'ordre public à l'instar des articles 1868 et 1869. L'article 1867 permet à la personne locataire d'obtenir le droit de réparer elle-même son logement avec remboursement. De plus, on doit donner à la Régie du logement le pouvoir d'apprécier l'opportunité des travaux majeurs que souhaite faire un propriétaire. Certains d'entre eux entreprennent des travaux non nécessaires dans le seul but de faire augmenter le loyer ou de déloger la personne locataire. En outre, les propriétaires doivent être obligés de déclarer les subventions qu'ils ont reçues pour rénover leurs immeubles résidentiels locatifs lorsqu'ils font des demandes d'augmentation de loyer.

Par ailleurs, le RCLALQ s'oppose fermement à la demande portée par certaines associations de propriétaires à l'effet de rendre exigible un dépôt garantissant la remise du logement en bon état. L'introduction d'un tel dépôt représenterait un obstacle insurmontable à la location d'un logement pour un nombre significatif de ménages et serait la cause de conflits pour son remboursement au départ de la personne locataire.



En commission parlementaire, le RCLALQ dénonce le projet mis de l'avant par la ministre Louise Harel de permettre à la Régie du logement de déclarer coupable des locataires d'être pauvres dans une société riche, en souhaitant lever l'insaisissabilité des prestations de la Sécurité du revenu pour cause d'incapacité de payer le loyer. Hiver 1997.

indispensable lorsqu'il y a présence de moisissures dans le logement. L'élaboration de protocoles d'entente entre les différents acteurs concernés

code du logement provincial doit donner un contenu détaillé des obligations concernant les notions de «logement en bon état d'habitabilité» et de «logement



II- La perte de son logement pour incapacité de payer le loyer

Actuellement, sans pouvoir invoquer de motifs et sans que l'on tienne compte du préjudice réellement subi par leur propriétaire, des locataires se font déclarer coupables, par la Régie du logement, d'être pauvres dans une société riche. Avec des milliers de ménages qui paient trop chers de loyer en fonction de leur revenu et qui, à chaque mois, doivent faire le choix entre manger, se chauffer ou payer le loyer, il n'est pas étonnant que de 30 à 40 000 ménages se fassent évincer à chaque année par la Régie du logement faute d'acquitter à temps le coût de leur loyer. Au fil des ans, la Régie est devenue en quelque sorte une agence de recouvrement au service des propriétaires. À la lecture des rapports annuels de gestion de l'organisme gouvernemental, on constate qu'au moins une fois sur deux, la Régie jette un ménage locataire à la rue.

Depuis le début des années 1990, des corporations de propriétaires reviennent à la charge pour rendre saisissables les prestations de personnes assistées sociales incapables de payer leur loyer. Si les groupes de défense des locataires et des personnes assistées sociales ont toujours su contrer ces attaques qui s'appuient odieusement sur les préjugés véhiculés contre les plus pauvres de notre société, le RCLALQ continue – et continuera – de s'opposer à toute forme de saisie des prestations de derniers recours et à toute forme de mise en tutelle des personnes assistées sociales.

En outre, la Régie du logement devrait tenir compte des motifs invoqués par la personne locataire avant de se prononcer sur son éviction pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ou lorsqu'il en retarde fréquemment le paiement. Elle devrait également tenir compte du préjudice subi par le propriétaire avant de se prononcer sur son éviction.

III- Les reprises de logement

Principale exception au droit au maintien dans les lieux, la reprise de logement constitue régulièrement, selon les observations des comités logement et à la lecture des données publiées dans les rapports annuels de gestion de la Régie du logement, un moyen de se débarrasser de locataires payant un loyer inférieur au prix du marché. Perdre son domicile après plusieurs années d'occupation alors que les logements à coût équivalent dans le quartier où l'on est enraciné sont difficiles à trouver est une épreuve que traversent trop de locataires. Les dispositions existantes ne permettent pas à la Régie du logement de protéger les victimes des reprises de logement. Dans ce même contexte, les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation sont aussi contestables, quoique moins fréquentes.

Ainsi, dans les villes où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %, les reprises de logement devraient être interdites. Elles devraient également l'être pour la conversion en cottage et pour toutes autres

fins que l'établissement d'une résidence principale. En cas de reprise, les locataires devraient avoir droit automatiquement à trois mois de loyer en plus des frais liés au déménagement et au rebranchement des services publics. Finalement la Régie du logement devrait se montrer beaucoup plus vigilante pour contrer les reprises de mauvaise foi (surtout celles faites en série par le même propriétaire) et, dans ces cas, accorder des indemnités suffisantes couvrant les coûts réels de la perte du logement.

IV- La conversion de logements locatifs

Un moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété a été imposé en 1975⁶, pour protéger le parc résidentiel locatif menacé par l'attrait de la copropriété divise qui avait été introduite dans le *Code civil du Bas Canada* en 1969⁷. Pendant une douzaine d'années, la conversion a ainsi été interdite, conduisant à de nombreuses opérations de contournement de la loi.

En 1987, la levée du moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise par

⁶ *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q. 1975, c. 84, art. 16.

⁷ *Loi sur la copropriété par déclaration*, L.Q. 1969, c. 76. Cette loi a introduit dans le *Code civil du Bas Canada* les articles 441b à 442q qui établissent les règles relatives à la copropriété divise.



la modification des articles 51 et suivants de la *Loi sur la Régie du logement*⁸ a permis la conversion des immeubles locatifs au Québec, en dehors de l'Île de Montréal, mais en a maintenu l'interdiction dans les municipalités situées sur l'Île de Montréal⁹. Cependant, les municipalités où la conversion est permise peuvent adopter des règlements qui fixent des conditions plus restrictives pour le faire alors que les municipalités situées sur l'Île de Montréal peuvent adopter des règlements qui dérogent à l'interdiction en respectant des critères fixés par les dispositions de la *Loi sur la Régie du logement*¹⁰. Plusieurs municipalités situées sur l'Île de Montréal ont donc adopté des règlements qui dérogent à l'interdiction de convertir, notamment Montréal, Verdun et Outremont. La nouvelle Ville de Montréal n'a toujours pas adopté un tel règlement de dérogation, si bien que ce sont les règlements des anciennes municipalités qui sont en vigueur jusqu'à l'adoption d'un règlement couvrant cet aspect.

Le Règlement de la Ville de Montréal (ancienne ville) a été adopté en 1993¹¹ et a été modifié à deux reprises, en 1997¹² et en 2000¹³, ce qui a eu pour effet un assouplissement des conditions de la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise. Pour certaines catégories d'immeubles locatifs, il n'est pas nécessaire de tenir compte du taux

d'inoccupation des logements locatifs, ce qui rend la conversion possible malgré des taux d'inoccupation nettement inférieurs à 3 %, considéré comme le taux d'équilibre entre l'offre et la demande de logements. Des villes telles que Québec et Laval peuvent momentanément interdire ou restreindre les conversions tandis que la plupart des villes (par ex.: Longueuil) les permettent en tout temps.

Une autre forme de conversion des immeubles locatifs s'est développée au cours des années

utilisant la vente en copropriété par indivision d'immeubles résidentiels locatifs. Généralement, à Montréal notamment, elle a lieu dans des immeubles de petite dimension (duplex, triplex ou immeubles locatifs d'une dizaine de logements) et se traduit par la vente de parts dans l'indivision. Les locataires de ces immeubles font souvent l'objet de reprise de possession ou d'éviction temporaire pour réparations majeures, si bien que les

notes de bas de page 8 à 13: voir page suivante



En conférence de presse, le RCLALQ dénonce les reprises de logement. 6 février 2002.



acquéreurs peuvent occuper le logement ainsi libéré, acquis en copropriété par indivision. Par la suite, l'immeuble occupé par les copropriétaires indivis peut être transformé en copropriété divise avec l'autorisation de la Régie du logement¹⁴.

Si la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise contribue à l'élargissement de l'assiette fiscale municipale, chaque logement constituant une fraction de la copropriété divise étant assujettie à la taxe foncière municipale, elle a certainement aggravé la pénurie de logements locatifs, notamment à Montréal. Des mesures rigoureuses doivent être prises pour rendre les dispositions de la *Loi sur la Régie du logement* plus efficaces dans le contrôle de la conversion des immeubles locatifs en copropriétés divise et par indivision.

Ainsi, pour mieux protéger le parc de logements locatifs et renforcer le droit au maintien dans les lieux, le RCLALQ pense que la conversion en copropriété divise et par indivision doit être interdite.

V- La démolition des logements

La démolition des logements connaît deux régimes juridiques selon que les municipalités ont adopté ou non un règlement pour

gérer la démolition des logements sur leur territoire. Lorsqu'elles n'ont pas de règlement à cet effet, la Régie du logement a la compétence pour procéder à cette autorisation de démolir. Elle a dans ce domaine un pouvoir important d'appréciation de l'opportunité de cette démolition et peut imposer toutes les mesures utiles pour la protection des locataires évincés¹⁵. Il faut uniformiser les conditions de l'éviction des locataires et prévoir, comme pour la reprise du logement, que si la personne locataire ne répond pas à l'avis dûment envoyé, il est réputé avoir refusé de quitter le logement et le propriétaire doit alors s'adresser à la Régie du logement pour être autorisé à démolir le logement. La Régie du logement est alors en mesure d'apprécier le sérieux de la demande du propriétaire et d'accorder une indemnisation équitable à la personne locataire qui perd ainsi son logement.

Il faut que, quelle que soit la municipalité compétente pour accorder le permis de démolition, la Régie du logement statue sur l'opportunité de cette démolition, compte tenu du taux d'inoccupation des logements et de l'impact qu'elle aura sur le parc résidentiel locatif. Elle fixe, le cas échéant, l'indemnisation de la personne locataire évincée et les conditions de son relogement.

VI- Les subventions à la rénovation

Les locataires qui se sentent lésés par une entente prise dans le cadre d'un programme public de conservation ou de remise en état d'un logement ne peuvent recourir à la Régie du logement. Cette exclusion devrait être levée. Par ailleurs, les propriétaires doivent être tenus de déclarer ces subventions lorsqu'ils font des demandes d'augmentation de loyer.

⁸ L.R.Q. 1987, c.77.

⁹ Art. 51 de la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q. c. R-8.1.

¹⁰ Art. 54.13 et 54.14 de la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q. c.R-8.1.

¹¹ Règlement # 93-87 sur la conversion des immeubles en copropriété divise, adopté le 14 juin 1993.

¹² Règlement # 97-185 sur la conversion des immeubles en copropriété divise, adopté le 5 décembre 1997.

¹³ Règlement # 00-003 sur la conversion des immeubles en copropriété divise, adopté le 8 mars 2000.

¹⁴ Art. 51 de la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q. c. R-8.1.

¹⁵ Art. 32 à 44 de la *Loi sur la Régie du logement*.



Le Rôle de l'État

Le logement étant un besoin essentiel, l'État intervient pour assurer la satisfaction de ce besoin depuis plus d'un siècle au Canada par des mesures d'aide financière pour la construction et l'acquisition des maisons par les ménages qui veulent installer leur famille dans de bonnes conditions d'habitation¹⁶ et par des politiques de stimulation et de soutien de la construction résidentielle correspondant à une conception nord-américaine du développement urbain¹⁷.

Le Canada ayant une constitution fédérative, la juridiction relative à l'habitation est en principe de compétence provinciale¹⁸. Cependant, le gouvernement fédéral ayant le pouvoir de dépenser pour la paix, l'ordre et le bon gouvernement¹⁹ est intervenu dans le domaine de l'habitation d'une manière intense²⁰.

La Province de Québec a occupé le champ de l'habitation surtout à partir des années 1960²¹, mais dès 1948 elle avait développé un type d'intervention qui a modelé les paysages urbains québécois²² avec la construction des immeubles résidentiels de type

plex (duplex, triplex, etc.)²³. Par ailleurs, l'intervention législative pour encadrer le contrôle des loyers, en marge des règles du *Code civil du Bas Canada*, a d'abord été fédérale en raison des mesures de guerre²⁴ et le Québec a pris la relève en 1950 et a élaboré, là encore, un modèle législatif original pour gérer le patrimoine résidentiel locatif²⁵.

À partir du milieu des années 1980, les politiques d'habitation ont abandonné la philosophie sociale-démocrate qui avait contribué à la construction de logements sociaux, tant au Québec qu'au Canada, pour favoriser encore

plus l'accession à la propriété, que ce soit dans des maisons individuelles ou dans des immeubles collectifs, notamment les *condos*²⁶. Cette politique de désengagement des gouvernements, tant à Ottawa qu'à Québec, va conduire à une diminution radicale de la construction d'immeubles résidentiels locatifs dans les villes, au profit de la construction de *condos* destinés à des populations aisées, et de résidences pour personnes âgées²⁷. En 1994, le gouvernement fédéral mettait fin abruptement au financement de logements sociaux pour le reprendre timidement en 2001.

¹⁶ Législations fédérale et provinciale au début du XXe siècle (1915-1916 et 1935).

¹⁷ *Loi nationale sur l'habitation* (1945), *Loi constituant la Société centrale d'hypothèques et de logement* (1946). Ces législations ont largement contribué au développement des couronnes de banlieues autour des villes centrales, répondant au rêve américain de la maison individuelle avec jardin, pour élever les petites familles canadiennes.

¹⁸ Art. 91 de l'*Acte Constitutionnel* de 1867.

¹⁹ Art. 92 de l'*Acte Constitutionnel* de 1867, en particulier, l'article 92, par. 13, qui donne juridiction à la province pour les questions de propriété et de droits civils.

²⁰ C'est le gouvernement fédéral qui, le premier, a financé les programmes de logements sociaux, que ce soit des logements à loyer modique ou des

logements gérés par des coopératives ou des organismes à but non lucratif (*Loi nationale sur l'habitation*, L.R. 1985, c. N-11, parties VII et X).

²¹ *Loi sur la Société d'habitation du Québec* adoptée en 1967 et maintenant répertoriée dans les Lois refondues du Québec, L.R.Q., C. S-8.

²² *Loi sur l'habitation familiale*, adoptée en 1948 et maintenant répertoriée dans les Lois refondues du Québec, L.R.Q., c. H-1. Elle s'appelait alors *Loi pour améliorer les conditions d'habitation*, 12 George VI, c. 6, et elle fut précédée par la *Loi ayant pour but d'aider à la construction de maisons*, 2 George VI, c. 49.

²³ Ces immeubles sont caractéristiques de Montréal où près de 72 % des logements se trouvent dans des immeubles de quatre étages ou moins,

pourcentage unique au Canada. Statistique Canada, Recensement du Canada de 2001.

²⁴ *Loi des mesures de guerre*, S.R.C. 1927, c. 206; *Loi sur les pouvoirs transitoires résultant de circonstances critiques nationales*, S.C. 1945, c. 25; *Loi sur le maintien des mesures transitoires*, S.C. 1947, c.16.

²⁵ Législations sur le logement locatif : *Loi concernant la Régie des loyers*, S.Q. 1950-1951, c. 20. Cette loi s'est appelée ensuite la *Loi favorisant la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.R.Q., c. 50; *Loi concernant le louage de choses*, S.Q. 1973, c. 74; *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, c. 48.

....voir page suivante



Les premières années du XXI^e siècle connaissent une pénurie de logements locatifs dans les principaux centres urbains du Canada et en particulier du Québec, conséquence des politiques d'habitation des deux dernières décennies du XX^e siècle, politiques qui ont d'ailleurs été critiquées par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU²⁶.

obligations que le Canada et le Québec ont prises à l'égard tant du *Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels* que de la *Déclaration universelle des droits de l'homme*.

Les politiques d'habitation, aussi bien à Ottawa qu'à Québec, ont ainsi laissé au marché privé la place dominante dans la production et la gestion du patrimoine résidentiel. Elles confient donc aux promoteurs et aux propriétaires d'immeubles résidentiels la mise en oeuvre des obligations prises par les gouvernements fédéral et québécois, tant à l'égard des instruments internationaux que des instruments internes³⁰, en matière d'accès au logement. Des institutions de régulation et de contrôle ont été créées pour orienter ou surveiller ces acteurs privés, mais il manque l'affirmation d'une philosophie claire relative à cette répartition des responsabilités. Les promoteurs et les propriétaires d'immeubles résidentiels, principalement orientés vers la recherche de la rentabilisation de leurs investissements

immobiliers, oublient souvent qu'ils interviennent dans un domaine particulier : celui de la satisfaction d'un besoin fondamental, le logement. À partir du moment où l'État leur a laissé le quasi-monopole de la production des logements, assorti d'aides financières, ils ne peuvent ignorer l'ensemble des besoins qui existent et ne répondre qu'aux seules demandes de logements qui leur procurent les plus gros profits.

²⁶ Le mot *condo* ou condominium est une appellation erronée au Québec, car elle correspond à la forme collective d'appropriation de la Common law qui est en vigueur dans les autres provinces canadiennes et aux États-Unis d'Amérique. Au Québec, cette forme d'appropriation collective d'un immeuble résidentiel s'appelle copropriété et il existe deux formes de copropriété, la copropriété divise et la copropriété par indivision : art. 1009 à 1109 *Code civil du Québec*. Pour le moment, le recensement de 2001 ne considère que la forme condominium qu'elle assimile à la copropriété divise (*Dictionnaire du recensement 2001*, p. 199).

²⁷ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2003*. Société d'habitation du Québec, *L'habitation au Québec*, Bulletin trimestriel de conjoncture Vol. 7, n o 4 – Année 2003.

²⁸ Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels : Canada, 10 décembre 1998, Observation 24.

²⁹ Entente Canada-Québec sur le logement abordable, décembre 2001, pour la période du 1er janvier 2001 au 31 mars 2007. Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, *Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs*, 2004.

³⁰ *Charte canadienne des droits et libertés*, *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec, *Loi visant à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale*, L.R.Q. L-7.



Les gouvernements québécois et canadien ont dû prendre des mesures d'urgence pour apporter des solutions immédiates à cette situation de pénurie²⁹. Mais ces mesures ne représentent toujours pas des réponses cohérentes et concertées aux



Tous les besoins doivent être satisfaits, et l'accèsion à la propriété n'est pas une solution miracle pour tous et toutes. Les locataires ne doivent pas être considérés comme des personnes marginales qui n'ont pas réussi à devenir propriétaires de leur logement. Il faut donc trouver des mécanismes qui permettent d'arbitrer entre des intérêts qui peuvent diverger et d'offrir un contrepoids au marché privé par une offre significative de logements sociaux.

Un ministère de l'Habitation devrait assumer ce rôle et devenir l'instance responsable de l'obligation collective de résultat dont l'État est garant, tant à l'égard de ses engagements internationaux qu'à l'égard de sa population. Ce ministère devrait aussi avoir des pouvoirs de coordination favorisant la complémentarité des interventions des différents ministères ayant des incidences sur l'habitation. Parmi les moyens d'action envisageables pour ce ministère, un Fonds participerait au financement de la construction d'immeubles en propriété collective (habitations à loyer modique, coopératives et OBNL d'habitation), selon les besoins reconnus et pour offrir une alternative significative au marché privé de l'habitation. Ce fonds pourrait tirer son origine de l'actuel Fonds québécois en habitation communautaire. Si ce Fonds québécois est présentement alimenté exclusivement par des subventions gouvernementales, il pourrait également l'être par des prélèvements obligatoires sur les

gains en capital résultant des transactions immobilières et sur les profits des entreprises.

En ce qui concerne les immeubles résidentiels locatifs, l'encadrement législatif déjà en place nécessite des améliorations pour atteindre la pleine réalisation de l'obligation collective de résultat relative à la satisfaction du besoin de se loger de l'ensemble de la population du Québec.

Bien sûr, les organismes de contrôle et de régulation³¹ chargés de veiller au parc résidentiel locatif sont engagés dans l'accomplissement de cette mission et doivent développer une philosophie et des politiques orientées vers la réalisation du droit au logement.

D'autres mesures relatives au contrôle des loyers, notamment le dépôt obligatoire des baux à la Régie du logement et le contrôle universel et obligatoire des hausses de loyer, limiteraient davantage le pouvoir discrétionnaire des propriétaires au moment du renouvellement des baux ou du changement de locataires et rendraient cette opération moins stressante pour les locataires.

L'État est ainsi investi d'une mission essentielle de contrôle et de régulation de façon à garantir l'accomplissement par les différents acteurs privés, communautaires et publics, de cette obligation collective de résultat relative à l'accès à un logement favorisant un niveau de

vie suffisant pour tous les Québécois et Québécoises.

I- Le rôle de la Régie du logement

Le Québec a encore, selon le recensement de 2001, la plus forte proportion de locataires au Canada³². Il est important que cette population soit effectivement protégée et la Régie du logement est l'institution centrale³³ qui contribue à la mise en œuvre des mesures sociales prévues par la loi, qui sont susceptibles d'assurer à toute personne, un niveau de vie décent³⁴. La Régie du logement participe, comme tous les autres acteurs impliqués, à la satisfaction du besoin de se loger, à cette obligation de résultat qui découle

³¹ Soit la Régie du logement, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec et la Commission d'accès à l'information du Québec.

³² Au Canada, 33,7 % des logements sont loués alors qu'au Québec c'est 57,9 % et à Montréal (ancienne ville) c'est 71,5 % des logements qui sont loués. Tableaux 95F0321XCB01003 et 95F0321X-CB01006 du Recensement du Canada de 2001.

³³ La Régie du logement a été créée en 1980 en application de la *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, c. 48. Elle succède à la Commission des loyers créée en 1950 et acquiert de plus, la juridiction qu'exerçait, avant 1980, la Cour provinciale en matière de bail résidentiel. Elle centralise ainsi toutes les compétences relatives à un bail de logement.

³⁴ Art. 45 de la Charte des droits et libertés, L.R.Q. c. C-12



Déjà en 1992, le RCLALQ décriait le détournement de la mission de la Régie du logement au détriment des locataires.

de l'article 45 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. La Régie du logement est donc partie prenante dans cette mission et elle doit exercer sa juridiction dans cette perspective.

Comme les promoteurs immobiliers et les propriétaires d'immeubles résidentiels sont encore les

principaux fournisseurs de logements locatifs au Québec, ils doivent, en conséquence, assumer une large partie de l'obligation de résultat pour la satisfaction du besoin de logement de la population que l'État a contractée, tant par ses engagements internationaux que par ses législations internes. Pour faciliter la réalisation de cette obligation dans la vie quotidienne des citoyens et des citoyennes, l'État a mis en place des institutions qui encadrent l'action des différents acteurs du secteur immobilier résidentiel. Parmi ces institutions, la Régie du logement est certainement la plus importante et la plus présente, avec un nombre de causes entendues s'établissant à plus de 80 000 pour l'année 2002-2003³⁵.

Le mandat de la Régie du logement est clair. Elle a une juridiction exclusive pour veiller à la

conservation du patrimoine résidentiel locatif menacé par la démolition de logements, par la vente d'immeubles dans un ensemble immobilier, par la conversion d'immeubles résidentiels locatifs en copropriété. Elle a également une juridiction exclusive pour adjuger de tout litige relatif à un bail résidentiel, avec quelques exceptions qui touchent, notamment, la fixation des conditions du bail ou des augmentations de loyer des membres de coopératives d'habitation et celle des locataires habitant dans des immeubles nouvellement bâtis ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent, pendant les cinq ans qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné³⁶.

Un mandat général d'information sur toutes les questions qui relèvent des relations entre locataires et propriétaires lui est aussi attribué et elle doit diffuser largement les décisions qu'elle rend. Elle a aussi un mandat de recherche sur toute question relative à la situation du logement³⁷. Son personnel devrait cependant être formé pour tenir compte des différentes dimensions de sa juridiction et de sa responsabilité dans la mise en œuvre de l'obligation de résultat relative à la satisfaction du besoin fondamental de se loger.

³⁵ Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2002-2003*, p. 47.

³⁶ Art. 1955 du *Code civil du Québec*.

³⁷ Art. 5 de la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q. c. R-8.1.



En tant que tribunal administratif spécialisé sur les questions du logement locatif, elle exerce une influence qui va au-delà des 80 000 décisions qu'elle rend par année³⁸ si on tient compte des 1 250 000 logements qui composent le patrimoine résidentiel locatif au Québec³⁹.

Cependant, en tant que tribunal exerçant une juridiction exclusive sur toute question relative au logement locatif, plusieurs de ses pouvoirs d'adjudication sont peu utilisés, entre autres ceux concernant toutes les questions relatives à la qualité du logement, au profit des questions relatives au paiement du loyer⁴⁰. Elle possède pourtant une juridiction explicite pour veiller à l'exécution des obligations des propriétaires par rapport à la qualité des logements loués. Nous savons par ailleurs, selon le Recensement du Canada pour 2001, que 70 % des logements loués au Québec nécessitent un entretien régulier⁴¹. Il y a donc encore plusieurs compétences attribuées à la Régie du logement qui ne sont toujours pas effectives.

La Régie du logement est chargée d'une mission visant à s'assurer que les locataires aient accès à des logements abordables et de qualité satisfaisante. À cet effet, elle devrait avoir juridiction pour vérifier qu'il n'y ait pas de discrimination lors des procédures préalables à la signature des baux, notamment en faisant respecter les limites imposées par la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*⁴² au sujet des informations requises par les propriétaires pour s'engager dans une relation

contractuelle avec les locataires. Par ailleurs, elle possède déjà un pouvoir de contrôle de la discrimination qui peut être exercée à l'encontre des locataires en raison de la présence d'enfants, d'une grossesse ou de l'exercice de leurs droits devant la Régie du logement⁴³. Il faudrait élargir cette juridiction à toutes les causes de discrimination reconnues dans la *Charte des droits et libertés*⁴⁴.

La Régie du logement a également une juridiction confirmée pour assurer aux locataires la jouissance d'un logement en bon état d'habitabilité et pour surveiller les hausses de loyer. Elle peut ainsi rendre effective l'obligation de résultat qui est à la charge des fournisseurs de logements au Québec.

Des mesures doivent cependant être prises pour donner à la Régie du logement les moyens de remplir plus adéquatement cette mission. En effet, l'existence de délais importants pour entendre les demandes constitue une contrainte dissuasive empêchant l'exercice de recours expressément reconnu dans la loi, particulièrement en ce qui a trait à la qualité du logement et d'autres demandes introduites par les locataires (par ex. : plainte en harcèlement qui nécessiterait aussi une attention particulière et une procédure facilitée). La Régie du logement doit être considérée comme l'institution majeure pour la mise en oeuvre de l'obligation de résultat relative à l'accès au logement et à la jouissance paisible garantie par la loi.

Elle doit donc obtenir les ressources lui permettant de

réaliser ces objectifs, d'offrir ses services gratuitement, d'accorder une meilleure assistance aux locataires qui décident ou sont obligés de se défendre seul et de mettre en place des mécanismes de demandes collectives. Ses ressources doivent également lui permettre d'accroître sa juridiction, entre autres sur toute question relative à l'accès au logement et à la discrimination qui l'accompagne souvent. Elle doit également

³⁸ « (...) En fait, le rôle de la Régie, surtout depuis la reconnaissance législative de certains droits des locataires, peut s'assimiler à celui d'un officier de la loi. Par conséquent, comme tel, sa seule présence (le souligné est de nous) garantit que, dans la plupart des cas, la loi va être observée ». J.-C. Thibodeau, *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Montréal, Société d'habitation du Québec, septembre 2001, p. 29.

³⁹ Recensement du Canada de 2001, Tableau # 95F0325XCB01003.

⁴⁰ 54,4 % des causes entendues en 2002-2003 étaient relatives au non-paiement du loyer et à ses conséquences sur le maintien dans les lieux des locataires, alors que seulement 3,2 % des causes entendues portaient sur des demandes de diminution de loyer relatives à une perte de jouissance des lieux loués. Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2002-2003*, p. 47.

⁴¹ Tableau #95F0325XCB01003 du Recensement du Canada de 2001.

⁴² Art.5 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, L.R.Q., c. P-39.1 : « La personne qui recueille des renseignements personnels afin de constituer un dossier sur autrui ou d'y consigner de tels renseignements ne doit recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet du dossier. ».

⁴³ Art. 1899 du *Code civil du Québec*.

⁴⁴ Art. 10 de la *Charte des droits et libertés*, L.R.Q., c. C-12.



élargir la compétence qu'elle exerce déjà en matière de fixation de loyer, en statuant aussi sur les loyers des immeubles neufs ou transformés, qui sont souvent l'objet d'augmentations abusives. Finalement, elle pourra, avec des ressources appropriées, exercer pleinement sa juridiction en matière de qualité du logement qui est pour le moment très marginalement assumée.

II- L'Aide juridique

Beaucoup de locataires ne peuvent recourir aux services d'un-e avocate parce qu'ils ne sont pas admissibles à l'Aide juridique. Premièrement, pour se qualifier, le revenu annuel brut ne doit pas dépasser un seuil ridiculement bas (soit 8870 \$ pour une personne seule). Deuxièmement, le type de cause de la personne demanderesse doit être nommé

dans la loi sur l'Aide juridique. Or, le logement n'est pas nommé dans cette loi mais des locataires à très faible revenu peuvent se qualifier seulement s'ils convainquent l'Aide juridique que leur santé ou leur sécurité est menacée par leur problème de logement. Ainsi, le RCLALQ croit donc que les critères d'admission à l'Aide juridique doivent être étendus tant au niveau des seuils d'admissibilité financière que des sujets de droit couverts.



la cession de bail un droit à confirmer

Actuellement, le *Code civil du Québec* prévoit qu'un-e locataire peut céder son bail afin de se dégager de ses obligations en cours de bail. Un propriétaire ne peut s'y opposer que s'il a des motifs sérieux contre la nouvelle personne proposée (incapacité de payer le loyer demandé ou

mauvais comportement antérieur). Or, plusieurs propriétaires, épaulés et encouragés par des corporations de propriétaires, s'opposent à la cession de bail, car ils désirent augmenter le loyer à leur guise après le départ de la personne locataire. Si généralement, les tribunaux donnent

raison aux locataires dans leur droit à la cession de bail⁴⁵, le RCLALQ s'oppose à toute restriction du droit à la cession de bail comme le demande les corporations de propriétaires.

⁴⁵ *Carignan c. Dubreuil*, [2002] J.L. 161 (C.Q.), 162 et *Féral C. Tomov*, [2004] J.L. 145 (C.Q.)



la violence conjugale, les agressions à caractère sexuel et le bail

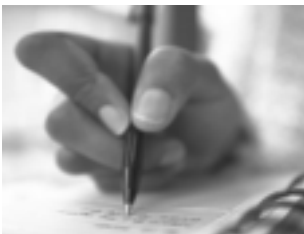
La violence faite aux femmes est une situation malheureusement très présente dans notre société. La sécurité des femmes est considérablement réduite en raison des obligations qu'elles doivent assumer lorsqu'elles sont locataires et responsables ou co-responsables d'un bail. Les maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence et les associations de locataires se retrouvent devant un cul-de-sac actuellement lorsqu'une victime de violence conjugale ou d'agression sexuelle doit quitter son logis pour sa sécurité et celle de ses enfants. Les dispositions du *Code civil* en matière de logement ne prévoient pas cette situation. La violence conjugale et les agressions sexuelles ne sont pas des motifs reconnus pour résilier un bail. Très souvent, les femmes quittent les lieux d'urgence pour leur sécurité. Par ce geste, les victimes de violence conjugale ou d'agression sexuelle se placent dans une position d'illégalité. Les propriétaires peuvent les poursuivre pour non-paiement de loyer. Ce qui signifie qu'elles vont se retrouver avec une dette, une poursuite par le propriétaire devant la Régie du logement ou encore avec le risque d'être fichées comme mauvaises payeuses.

Le gouvernement du Québec doit modifier l'article 1974 du *Code civil du Québec* pour y introduire les motifs de violence conjugale et d'agression à caractère sexuel et, qu'en pareil cas, le délai de résiliation du bail soit d'un mois, sans répercussions légales et financières.



les services publics

Au RCLALQ, nous croyons que la décision de couper un service essentiel comme le gaz ou l'électricité ne doit pas être laissée au bon vouloir des agents de recouvrement des compagnies et doit être interdite. Sans chauffage ou sans électricité, un logis devient inutilisable, ce qui revient à dire que ces services sont inhérents au droit à l'habitat. Toutefois, si le locataire contracte une dette, il doit pouvoir prendre entente avec les compagnies afin d'effectuer un remboursement mensuel qui respecte sa capacité de paiement.



l'assurance habitation

Beaucoup de locataires ne réussissent pas à contracter une police d'assurance. Des revenus insuffisants pour pouvoir payer les primes d'assurance expliquent généralement cet état de fait; mais, d'autres fois, ce sont les compagnies elles-mêmes qui, jugeant certains secteurs à risque, offrent alors des primes à des taux prohibitifs ou refusent d'assurer. L'assurance-habitation doit être considérée comme un service essentiel et en conséquence, tous les locataires devraient pouvoir s'assurer à un prix abordable.

Afin d'éviter les abus de la part des assureurs et d'offrir une protection de base pour les biens et la responsabilité civile à tous les locataires, une assurance-habitation collective, universelle et publique devrait être mis sur pied par le gouvernement du Québec.



l'association de locataires d'immeuble

Le logement est un droit. En conséquence, les groupes travaillant pour la promotion de ce droit et, en premier lieu, les associations de locataires d'immeuble et les organismes qui les représentent doivent voir leur mandat reconnu et leurs efforts encouragés de façon concrète. Ces associations de locataires d'immeuble doivent être considérées comme des représentantes légitimes des locataires en ce qui concerne les relations locataire-propriétaire.



la perte du statut de membre dans les coopératives d'habitation

Les locataires membres d'une coopérative d'habitation signent un bail et un contrat de membre. Le conseil d'administration de la coopérative d'habitation peut suspendre ou exclure un membre pour différentes raisons, mais il arrive que, suite à une décision du conseil d'administration de sa coopérative, un-e locataire perd injustement son statut de membre. Cette situation a comme résultat d'affecter le montant exigé pour le loyer; la perte du rabais comme membre d'une coopérative peut atteindre quelques centaines de dollars par mois et par conséquent, cette situation risque de compromettre son droit au maintien dans les lieux.

Le RCLALQ est préoccupé par le manque de recours qu'ont les locataires membres d'une coopérative d'habitation. Les locataires doivent nécessairement recourir à un-e avocat-e et s'ils perdent, ils doivent rembourser les frais de l'autre partie. La Régie du logement a juridiction pour tout ce qui a trait au bail de la personne locataire en coopérative d'habitation et tout ce qui a trait au contrat de membre relève du pouvoir exceptionnel de surveillance de la Cour supérieure du Québec prévu à l'article 33 du *Code de procédure civile*.

Le principal souci du RCLALQ est de permettre aux locataires, membres de coopératives d'habitation, d'avoir un réel accès aux recours en justice. Pour le RCLALQ, la Régie du logement du Québec représente l'instance la plus accessible pour les personnes à faible revenu et pour toutes les personnes qui ne sont pas admissibles à l'Aide juridique.

Tout en respectant l'autonomie des coopératives, le RCLALQ demande l'entière juridiction de la Régie du logement en ce qui a trait à la perte ou à la suspension du statut de membre dans les coopératives d'habitation et qu'elle développe une expertise en ce sens.

Le 30 octobre 2004, près de mille locataires manifestaient pour une politique de l'habitation basée sur la reconnaissance du droit au logement. Cet important rassemblement se tenait en conclusion du camp des mal-logé-e-s érigé conjointement par le Front d'action populaire en réaménagement urbain et le RCLALQ. Ce camp s'est tenu les 29 et 30 octobre 2004.



Conclusion

À la lecture de ce document, on constate que la reconnaissance du droit au logement a de nombreuses implications qui dépassent la seule portée symbolique. Pour le RCLALQ, cette reconnaissance passe par un avancement des droits des locataires à la fois en ce qui concerne la capacité d'accès à un logement décent et celle de s'y maintenir. Or cet avancement ne se fera pas seulement avec le bon vouloir des autorités. Face au lobby constant des corporations de propriétaires et face au parti pris pro-marché affiché par les partis politiques dominants, les locataires

doivent exercer leurs droits dès maintenant et en revendiquer de nouveaux, tant individuellement que collectivement. Cet exercice est préalable aux réponses gouvernementales. Si ces dernières s'avèrent souvent décevantes face aux problèmes de logement, elles sont cependant absentes sans la pression des locataires et des organisations qui défendent leurs droits, telles les comités logement, les associations de locataires et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Liste des revendications

L'accès au logement pour tous et toutes

A



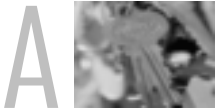
I- Des locataires laissés à eux-mêmes

1. Que le gouvernement du Québec encadre juridiquement le processus de location d'un logement pour assurer le droit d'accès et mettre fin à la discrimination et à la collecte abusive de renseignements personnels.
2. Que les pouvoirs de la Régie du logement soient élargis afin qu'elle ait pleine juridiction sur le processus de location des logements.
3. Que les formulaires de demande de location mis de l'avant par les associations de propriétaires soient interdits.
4. Que toute forme de dépôt d'argent avant la signature d'un bail soit interdite.
5. Que le droit à un logement suffisant soit explicitement reconnu comme faisant partie du droit, garanti par l'article 45 de la Charte, à des mesures sociales et financières, susceptibles d'assurer un niveau de vie décent. Par ailleurs, que le RCLALQ s'assure auprès de la Commission des droits de la personne que la définition de logement suffisant corresponde bien aux besoins des personnes.
6. Que les droits économiques et sociaux reconnus à l'article 45 de la Charte soient renforcés afin que la loi soit tenue de respecter le contenu essentiel de ces droits et que ces derniers aient primauté sur la loi.
7. Que cette reconnaissance des droits économiques et sociaux soit basée sur la capacité de toute personne à avoir les moyens de répondre à la satisfaction de ses besoins fondamentaux, dont le besoin de se loger.
8. Que la reconnaissance du droit au logement conduise à confier à tous les producteurs, propriétaires et locataires de logements, qu'ils soient du secteur public, du secteur communautaire ou du secteur privé, cette obligation de résultat permettant de répondre à la satisfaction de ce besoin fondamental de logement.

II- Le logement social comme alternative au marché privé

9. Le gouvernement québécois doit financer, de pair avec le gouvernement fédéral, un Grand chantier d'un minimum de 8 000 nouveaux logements sociaux par année, dont la moitié en HLM et l'autre moitié en coopératives d'habitation et en logements gérés par des organismes à but non lucratif (OBNL). Si le gouvernement fédéral refuse de participer à un tel Grand chantier, le gouvernement québécois doit s'engager à financer sur ses propres bases un minimum de 4 000 logements sociaux.
10. Le Grand chantier doit notamment passer par la mise sur pied d'un ambitieux programme de HLM, de même que par la reconduction des programmes de coopératives et de logements gérés par des Organismes à but non lucratif (OBNL) pleinement accessibles financièrement aux locataires à faible et à modeste revenu, sans les obliger à consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer (plus service) et ce, de manière permanente.
11. Le logement social doit être une formule large d'accès au logement ouverte à toute personne ou famille qui en a besoin et qui en fait la demande. Ceci inclut les personnes rencontrant des besoins particuliers (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes ayant des problèmes de santé mentale ou physique, personnes itinérantes, etc.). Dans ce dernier cas, le ministère de la Santé et des Services sociaux doit être impliqué dans le financement des logements. Il doit également financer adéquatement les services et le soutien communautaire nécessaires.
12. Les subventions gouvernementales doivent être suffisantes pour que les logements sociaux réalisés soient de bonne qualité et intégrés au milieu environnant.

L'accès au logement pour tous et toutes



13. Des formules doivent être développées pour favoriser le développement d'un nombre minimal d'unités de logements sociaux pour familles en milieu rural et semi-urbain et ce, afin que ces milieux ne soient pas pénalisés par l'exigence de contribution du milieu posée par les programmes gouvernementaux.
14. Le gouvernement doit adopter une politique d'inclusion facilitant l'adoption par les municipalités de mesures (zonage ou autres) obligeant tout projet résidentiel privé d'une certaine importance à inclure une part significative de logements sociaux.
15. Quel que soit le programme utilisé, le coût du loyer en logement social ne doit pas dépasser 25 % du revenu des locataires. Un loyer plafond inférieur à celui disponible en moyenne sur le marché doit aussi être fixé.
16. Que les municipalités se dotent d'une réserve foncière afin de retirer du marché spéculatif les terrains vacants et de les réserver pour la construction de logements sociaux ou, sinon, à d'autres utilités sociales.
17. Le RCLALQ s'oppose à toute relance du programme de supplément au loyer dans le secteur privé, cette formule devant être réservée au secteur sans but lucratif et, en dernier recours, à du dépannage d'urgence.
18. Les HLM doivent demeurer une propriété provinciale qui ne doit d'aucune façon être transférée aux municipalités, ni privatisée, ni démolie.
19. En cas de décentralisation administrative du logement social, le gouvernement québécois devra maintenir des normes nationales strictes assurant aux ménages demandeurs ou locataires de logement social un traitement égal quel que soit leur lieu de résidence.
20. Les loyers dans les logements sociaux soumis au Règlement sur les conditions de location des logements à prix modique devront demeurer à un maximum de 25 % des revenus, comme c'est le cas présentement.
21. Le supplément au loyer accordé aux nouveaux logements sociaux financés depuis 1994, en vertu des programmes *Résolution-Montréal*, *Achat-Rénovation* et *AccèsLogis*, doit être maintenu et assuré sur une base permanente.
22. Les règlements de location et d'attribution devront être révisés afin de permettre une plus grande mixité de revenus dans les logements sociaux et de tenir compte des nouvelles réalités sociales (par exemple, la garde partagée).
23. La Société d'habitation du Québec (SHQ) doit dresser et rendre accessible un portrait complet de l'état de santé du parc de logements sociaux du Québec, y compris des logements coopératifs et sans but lucratif présentement sous juridiction fédérale, en y associant les organismes communautaires en habitation.
24. Des budgets suffisants doivent être disponibles pour assurer l'entière protection du parc actuel de logements sociaux, incluant les rénovations et l'entretien nécessaires, ainsi que la viabilité financière des projets.
25. Dans le cas où les besoins des locataires nécessitent un support communautaire, celui-ci doit être adéquatement financé par le ministère de la Santé et des Services sociaux.
26. Quelle que soit la formule de logement social, les locataires doivent avoir la possibilité d'être représenté-e-s adéquatement à tous les lieux de décision ayant un impact sur leurs conditions de logement et de vie.
27. Le gouvernement du Québec doit prendre les dispositions nécessaires pour rendre obligatoire la construction de nouveaux logements universellement accessibles.
28. Que tous les nouveaux immeubles résidentiels comportant plusieurs unités d'habitation soient universellement accessibles;
29. Et que les montants de subvention accordés au logement social soient ajustés et augmentés de manière conséquente.

Le contrôle des loyers, pierre d'assise de l'accès au logement et du maintien dans les lieux

B



a) Face aux abus et en attendant un vrai contrôle : le gel des loyers

30. Que le gouvernement du Québec gèle les loyers tant qu'il n'y aura pas un contrôle obligatoire des loyers, un dépôt des baux à la Régie du logement et des améliorations à la méthode actuelle afin de protéger les locataires contre les hausses abusives de loyer lors du renouvellement des baux et des déménagements.

b) Pour favoriser l'exercice du droit de refus des hausses de loyer

31. Pour éliminer les avis d'augmentation de loyer qui induisent les locataires en erreur, le gouvernement du Québec doit rendre obligatoire l'utilisation de l'avis-type de modification de bail édité par la Régie du logement et rendre toute autre forme d'avis nul.

32. Pour faciliter l'exercice par les locataires de leurs droits, le gouvernement du Québec doit rendre l'absence de réponse à un avis de hausse de loyer comme étant un refus d'augmentation de loyer, à l'instar d'autres avis (reprises de logement, travaux majeurs).

33. Le gouvernement doit réduire à cinq mois (au lieu de six), le délai maximal pour donner un avis de modification de bail pour les baux à durée déterminée de 12 mois et plus.

c) Pour améliorer le rôle de la Régie du logement lors du renouvellement des baux

34. Le gouvernement doit rendre obligatoire l'intervention de la Régie du logement pour toutes demandes de hausses de loyer supérieures à ses indices annuels d'ajustement de loyer. Par contre et préalablement, la méthode de fixation des loyers doit être retravaillée pour y exclure les éléments de profit (particulièrement sur l'indexation automatique du revenu net) et ne pas encourager la négligence du propriétaire par rapport à l'entretien de ses logements.

35. Contrairement à la situation actuelle, les locataires doivent recevoir, dans un délai raisonnable avant audition, le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation des loyers.

36. Les règles en fixation des loyers de la Régie du logement ne doivent pas tenir compte des dépenses destinées à l'entretien nécessaire à la conservation du logement. Ces dépenses nécessaires doivent plutôt maintenir le coût du loyer et, inversement, l'absence d'entretien doit donner lieu à une baisse de loyer.

37. Les règles ne doivent pas considérer les dépenses encourues pour des travaux exécutés suite à une ordonnance de la Régie du logement ou de la municipalité lors de la fixation des loyers.

38. Les règles doivent tenir compte des améliorations apportées au logement par le ou la locataire.

39. Les règles doivent permettre aux locataires de faire réviser leur loyer à la baisse quand les dépenses de leur propriétaire diminuent.

40. Le gouvernement doit abolir l'exemption à la fixation des loyers des logements situés dans des immeubles construits ou convertis dans les cinq dernières années.

d) Pour réduire les hausses abusives lors des déménagements

41. Le gouvernement du Québec doit instaurer le dépôt des baux à la Régie du logement et prévoir des sanctions envers les propriétaires qui ne se conformeront pas à cette obligation.

42. Le gouvernement du Québec doit prévoir des sanctions envers les propriétaires qui omettent de remplir la «section G avis au nouveau locataire» du bail ou qui y font une fausse déclaration.

43. Le gouvernement du Québec doit étendre, de la signature du bail à deux mois après le début du bail, les délais pour une nouvelle personne locataire de faire fixer le coût du loyer après la conclusion d'un nouveau bail. (Les délais en cas de fausse déclaration à la «section G avis au nouveau locataire» peuvent demeurer inchangés).

Les autres mesures pour renforcer le droit au maintien dans les lieux



I. La qualité des logements

44. L'instauration d'un Code provincial d'habitabilité définissant les normes suffisantes quant à l'entretien, la salubrité et la sécurité.

45. Le renforcement des pouvoirs municipaux lorsque les infractions relevées menacent la santé ou la sécurité des occupant-e-s en autorisant les inspecteurs-trices à émettre des contraventions pour chaque infraction ou à faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

46. L'établissement d'amendes qui couvrent minimalement les frais judiciaires encourus par les municipalités pour poursuivre les contrevenants.

47. La mise sur pied d'un fonds d'urgence pour l'exécution de travaux qui représentent un danger pour la santé ou la sécurité des occupant-e-s.

48. L'instauration de mesures de relogement temporaire par les municipalités lors d'éviction de locataires pour cause d'insalubrité ou d'incendie.

49. Le respect de la réglementation qui régit les relations locataire/propriétaire lors de travaux majeurs nécessitant l'éviction temporaire des locataires.

50. L'expropriation d'un immeuble, en cas de non respect des constats d'infraction par le propriétaire, doit être utilisé en priorité pour du logement social, sinon à d'autres utilités sociales.

51. Les infractions signalées en fonction du code doivent être applicables à l'immeuble, c'est-à-dire transférables au nouveau propriétaire en cas de vente, afin d'accélérer les démarches visant à rendre l'immeuble, le logement ou les accessoires conformes aux normes.

52. L'obligation de fournir à la personne plaignante une copie du rapport de l'inspecteur-trice.

53. La mise sur pied d'un Comité d'expert-e-s (épidémiologiste, médecin, ingénieur-e en bâtiment) afin de fournir l'expertise nécessaire à la résolution du problème.

54. La visite d'un logement ou d'un immeuble par un-e inspecteur-trice doit relever tous les éléments pouvant être dangereux pour la santé ou la sécurité des occupant-e-s.

55. L'établissement d'un plan de formation spécialement adapté aux inspecteurs-trices afin d'améliorer leurs connaissances (entre autres concernant la présence de moisissures) et d'uniformiser leurs pratiques. Cette formation s'avère indispensable.

56. L'élaboration de protocoles d'entente entre les différents acteurs concernés (Service des permis et inspection, Direction de la santé publique, CLSC, Régie du logement) afin de soutenir les interventions faites.

57. Que les normes d'entretien et de sécurité contenues dans les codes fédéral et provincial du bâtiment, les codes municipaux relatifs à la salubrité et à l'entretien des logements ou un éventuel code du logement provincial donnent un contenu détaillé des obligations et donnent une définition précise de «logement en bon état d'habitabilité» et de «logement impropre à l'habitation».

58. Conférer à l'article 1867 du Code civil du Québec le caractère d'ordre public qu'ont par ailleurs les articles 1868 et 1869.

59. Donner à la Régie du logement le pouvoir d'apprécier l'opportunité des réparations et des améliorations majeures pour les locataires.

Les autres mesures pour renforcer le droit au maintien dans les lieux



II- La perte de son logement pour incapacité de payer le loyer

60. Que le gouvernement du Québec mette de côté tout projet visant à rendre saisissables les prestations de la sécurité du revenu et la mise en place de toute forme de mise en tutelle des personnes assistées sociales.

61. Que la Régie du logement tienne compte des motifs invoqués par la personne locataire avant de se prononcer sur son éviction pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ou lorsque le paiement est fréquemment retardé.

62. Que la Régie tienne compte du préjudice subi par le propriétaire avant de se prononcer sur son éviction pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

63. Que la Régie du logement établisse un mécanisme pour favoriser le paiement des loyers dus avant jugement.

III- Les reprises de logement

64. Un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux de vacance des logements locatifs est inférieur à 3 %.

65. L'interdiction de convertir des logements en cottage.

66. L'interdiction de reprendre un logement pour d'autres fins que l'établissement d'une résidence principale.

67. L'obligation d'offrir une indemnité de trois mois de loyer en plus de rembourser les frais de déménagement et de rebranchement des services publics.

68. Une vigilance accrue de la part de la Régie du logement pour contrer les reprises de mauvaise foi (dont les reprises en série) et son devoir d'accorder des indemnités suffisantes qui tiennent compte du préjudice subi par la personne locataire et d'imposer des conditions justes et raisonnables.

69. Interdire les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation.

IV- La conversion de logements locatifs

70. Que toute conversion en copropriété divise ou par indivision soit interdite sur tout le territoire québécois.

V- La démolition des logements

71. Uniformiser les conditions permettant l'éviction des locataires et prévoir, comme pour la reprise du logement, que si le locataire ne répond pas à l'avis dûment envoyé, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Le propriétaire doit alors s'adresser à la Régie du logement pour être autorisé à démolir le logement. La Régie du logement est en mesure d'apprécier le sérieux de la demande du propriétaire et d'accorder une indemnisation équitable (minimalement ce qui est prévu dans la loi) à la personne locataire qui perd ainsi son logement.

72. Quelle que soit la municipalité compétente pour accorder le permis de démolition, que la Régie du logement statue sur l'opportunité de cette démolition en fonction de l'article 35 L.R.L., compte tenu du taux d'inoccupation des logements, des motifs d'opposition de la personne locataire et de l'impact qu'aura cette démolition sur le parc résidentiel locatif. Elle fixe, le cas échéant, l'indemnisation de la personne locataire évincée et les conditions de son relogement.

VI- Les subventions à la rénovation

73. Compte tenu que l'article 1929 du *Code civil du Québec* retire à la Régie du logement son pouvoir d'intervention lorsque des modifications effectuées à un logement ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état d'un logement, lever cette exclusion de la juridiction de la Régie du logement en ce qui trait aux litiges qui peuvent survenir au cours de la réalisation des travaux et par la suite dans l'application des mesures de contrôle des augmentations de loyer.

74. Obliger les propriétaires à déclarer les subventions qu'ils ont reçues pour rénover leurs immeubles résidentiels locatifs lorsqu'ils font des demandes d'augmentation de loyer.

Le Rôle de l'État



75. Que le gouvernement du Québec crée un ministère de l'Habitation qui devienne l'instance responsable de l'obligation collective de résultat dont l'État est garant, tant à l'égard de ses engagements internationaux qu'à l'égard de sa population. Ce ministère doit aussi avoir des pouvoirs de coordination favorisant la complémentarité des interventions des différents ministères ayant des incidences sur l'habitation.

76. Parmi les moyens d'action envisageables pour ce ministère, un Fonds participe au financement de la construction d'immeubles en propriété collective (habitations à loyer modique, coopératives et OSBL d'habitation), selon les besoins reconnus et pour offrir une alternative significative au marché privé de l'habitation. Ce fonds pourrait tirer son origine de l'actuel Fonds québécois en habitation communautaire bonifié à cette fin.

77. Si ce Fonds québécois est présentement alimenté exclusivement par des subventions gouvernementales, il doit également l'être, entre autres, par des prélèvements obligatoires sur les gains en capital résultant des transactions immobilières et sur les profits des entreprises.

I. Le rôle de la Régie du logement

78. L'accès aux services de la Régie du logement doit être gratuit. Les délais doivent être écourtés dans le cas des plaintes portées par les locataires.

79. Que les régisseur-e-s prêtent plus d'attention et d'assistance aux locataires qui décident ou sont obligés de se défendre seuls devant la Régie du logement.

80. Que l'on facilite les procédures pour porter plainte contre le harcèlement et l'intimidation, et plus particulièrement le harcèlement sexuel, et que la Régie du logement soit plus attentive à ces questions.

81. Que la Régie du logement, considérée comme l'institution majeure pour la mise en œuvre de l'obligation de résultat relative à l'accès au logement, au maintien dans les lieux et à la jouissance paisible garantie par la loi, soit dotée des ressources lui permettant de réaliser ces objectifs et d'accroître sa juridiction (entre autres accès au logement, discrimination, loyers des immeubles neufs ou nouvellement transformés). Que le personnel de la Régie soit mieux formé et encadré dans son mandat d'information sur les droits et obligations des propriétaires et des locataires.

82. Que l'on mette en place des mécanismes de demandes collectives à la Régie du logement.

II. L'Aide juridique

83. Que les critères d'admission (revenus et type de causes) à l'Aide juridique soient étendus afin de faciliter le recours aux services d'un-e avocat-e pour représenter les locataires devant la Régie du logement lorsque désiré.

La cession d'un bail, un droit à confirmer



84. Que le RCLALQ s'oppose à toute entrave au droit de cession de bail.

F



La violence conjugale, les agressions à caractère sexuel et le bail

85. Le gouvernement du Québec doit modifier l'article 1974 du *Code civil du Québec* pour y introduire les motifs de violence conjugale et d'agressions à caractère sexuel et, qu'en pareil cas, le délai de résiliation du bail soit d'un mois, sans répercussion légale et financière.

G



Les services publics

86. Toute coupure d'un service essentiel comme l'électricité ou le gaz doit être interdite.

87. Toutefois, si le locataire contracte une dette, il doit pouvoir prendre entente avec les compagnies afin d'effectuer un remboursement qui respecte sa capacité de paiement.

H



L'assurance-habitation

88. Que le gouvernement du Québec mette sur pied une assurance-habitation collective, universelle et publique.

I



L'association de locataires d'immeubles

89. Que les associations de locataires d'immeuble et les organismes qui les représentent soient reconnus.

J



La perte du statut de membre dans les coopératives d'habitation

90. Que le RCLALQ demande l'entière juridiction de la Régie du logement en ce qui a trait à la perte ou à la suspension du statut de membre dans les coopératives d'habitation.

Liste des membres du RCLALQ:

Région de Montréal

Volet logement de l'Acef de l'île Jésus
Association des locataires de l'île des Sœurs
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun
Comité logement Ahuntsic-Cartierville
Comité logement de la Petite Patrie
Comité logement du Plateau Mont-Royal
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce
Infologis de l'est de l'île de Montréal
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve
Comité logement de Lachine
Action dignité Saint-Léonard
Association des locataires de Villeray
Comité d'action Parc Extension
Comité logement Centre-Sud
Comité logement de Rosemont
Comité logement Montréal-Nord
Projet Genèse
Popir Comité logement St-Henri
Regroupement des Auberges du Cœur

Région de la Montérégie

Comité logement Beauharnois
Comité logement de la Montérégie
Comité logement Valleyfield

Régions Québec et Chaudière-Appalaches

Association des locataires de Thetford Mines
Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain
Mouvement Personne D'Abord du Québec Métropolitain
Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)

Région des Bois-Francs

Association des locataires des Bois-Francs

Région de l'Outaouais

Les Œuvres Isidore Ostiguy
Logemen'occupe

Région de la Mauricie

Comité logement de Trois-Rivières

Régions Bas Saint-Laurent et Gaspésie

Abattons les échelons socio-économiques d'Amqui (Alese)

Régions des Laurentides et de Lanaudière

Carrefour d'Actions Populaires de St-Jérôme
RDAS Mont-Laurier



POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ)
2000, Boul. St-Joseph Est, Montréal, H2H 1E4
tél: (514) 521-7114 - fax: (514) 521-0948
rclalq@cam.org www.rclalq.qc.ca



ouverture de la saison...

la reprise des lo...

CAT - 008MC
C.P. - P.L. 492
Droits des
locataires aîné

LES ACTUALITES

Interdire les reprises de logement

Une nouvelle pomme de discorde entre propriétaires et locataires

sa conjointe Lise Déca-
e adieu à leur beau cinq
\$ par mois et ils sont
pour un

Le nombre
de reprises
de logement
continue d'augmenter

Associations de locataires et de propriétaires ont trouvé un terrain d'entente. Compte tenu de la crise du logement par les «horrations», règlement

exemple. A Montréal (Mont-Royal même le Pé... censés), mais la Pé... avec 82 reprises. T... mont, Hochelaga-M... Villaray connaissent... mentation du phén... dans certai... issue t...

VOIR, J
LES

me
nte
es
lords anger Plateau ter
uspicious repossessions ch

1277 demandes
reprises de logement
en deux ans

s accuse owners of using loopholes
squeeze them out and jack up rents

ter out of a closet." Voyers
It's the frequent link b
rental hikes and reposs
that leads tenants to
many are in bad faith.
André Trépanier of the P
SOPHIE ALLARD
MBRE de reprises de loge-
plus que doublé depuis
Québec, faisant

voir de l'aide, dit-il.
énorme.»
Au FRAPRU, si la reprise de
gements...

HERINE SOLYOM
THE GAZETTE

ants who had lived in the apart-
ments for more than 16 years

Les reprises de logement:
droits bafoués, spéculation et déracinement

Analyse de reprises de logement en 2006

Les reprises de logement: droits bafoués, spéculation et déracinement

Analyse de reprises de logement en 2006

- 3 Remerciements**
- 4 Méthodologie**
- 5 Distribution géographique des jugements étudiés**
- 7 Le faible coût du loyer**
- 9 La facilité pour un propriétaire d'obtenir une reprise de logement**
- 10 Faire valoir ses droits: un motif de reprise de logement**
- 11 L'indemnisation**
- 13 Les dommages-intérêts découlant d'une reprise de mauvaise foi**
- 14 La demande de relocation**
- 15 L'« entente » entre propriétaires et locataires: trop souvent aux dépens des locataires**
- 16 La défense légale**
- 17 Le sort des locataires rencontré-e-s**
- 18 Quelques pistes de solutions**



Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

2000, boulevard Saint-Joseph Est, bureau 35, Montréal (Québec) H2H 1E4

Téléphone: (514) 521-7114; sans frais: 1 866 521-7114

Courriel: rclalq@rclalq.qc.ca; site Web: www.rclalq.qc.ca

© Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), 2006

ISBN-10: 2-9802651-5-2; ISBN-13: 978-2-9802651-5-0

Dépôt légal: Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Bibliothèque et Archives Canada
Décembre 2006



REMERCIEMENTS

Les locataires qui ont subi une tentative de reprise de logement pour juillet 2006 ont passé par toute une gamme d'émotions, plus souvent qu'autrement déchirantes et pénibles. C'est tantôt l'indignation de certains, tantôt la quête de dignité de d'autres mais c'est toujours la profonde humanité de ces locataires qui m'a encouragé à m'investir dans cette recherche.

Il importe de rappeler que cette recherche n'aurait été possible sans l'intérêt, les conseils et l'expérience des employé-e-s des différents comités logement et associations de locataires. Un gros merci donc au Comité logement de La Petite-Patrie, au Comité logement Plateau-Mont-Royal, à l'Association des locataires de Villaray, au Comité logement Centre-Sud, au POPIR Comité logement de Saint-Henri, au Comité d'action de Parc-Extension, au Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, à Entraide-logement Hochelaga-Maisonneuve et au Bureau d'animation et information logement de Québec ainsi qu'à leurs employé-e-s et militant-e-s.

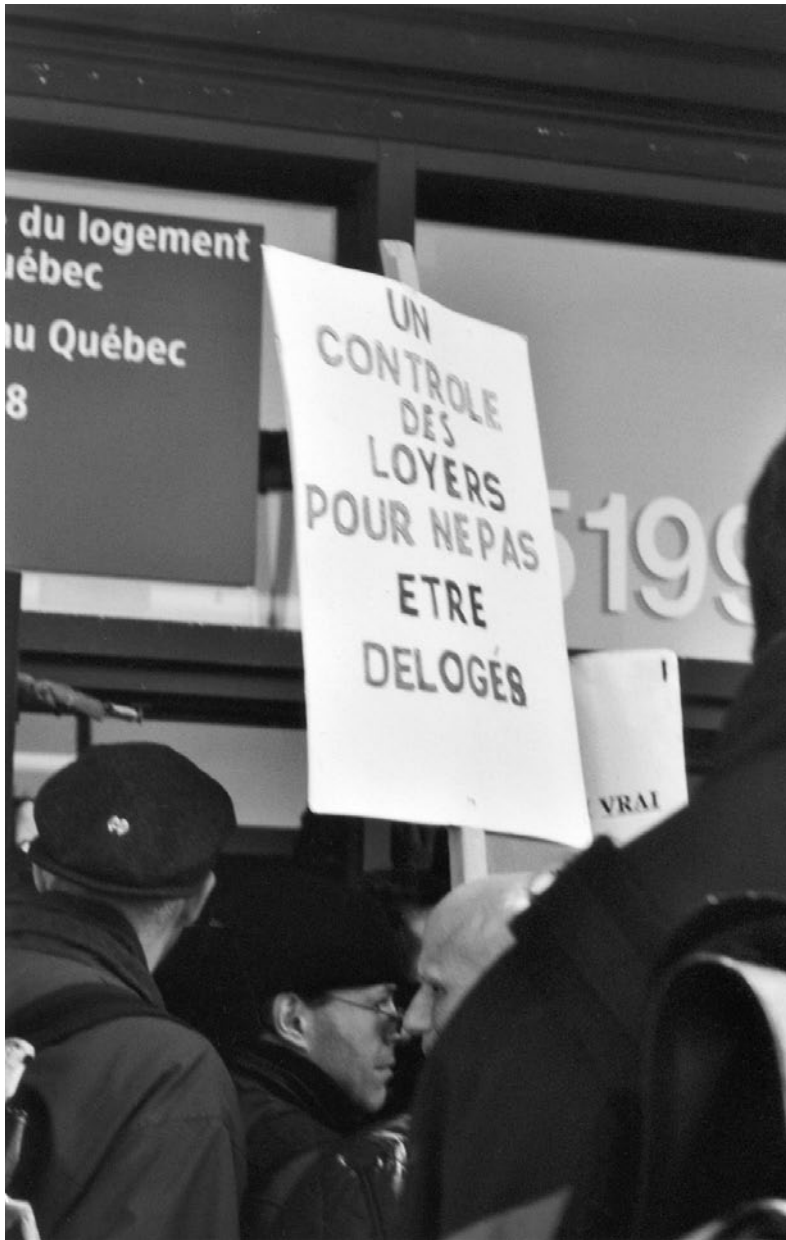
De manière plus particulière, je tiens à remercier le comité de lecture composé de Nicole Dionne du Bureau d'animation et information logement (BAIL), Christiane Goulet du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, Anne Thibault du comité logement de la Petite Patrie et Solange Pronovost, chargée de cours au département des sciences juridiques de l'UQAM. Merci aussi à M^e Suzanne Guévremont pour ses connaissances pertinentes de la jurisprudence.

Je me dois de remercier mes collègues, Christina Xydous, Carole Tremblay et André Trépanier pour leurs judicieux conseils tout au long de la conception, la rédaction et la correction de cette étude. Merci également à M. Paolo Longato, agent de recherche à la Régie du logement.

Cette recherche a été financée par le Chantier de l'économie sociale.

Philippe Morin

Agent de recherche
Regroupement des comités logement
et associations de locataires
du Québec (RCLALQ)



MÉTHODOLOGIE

Les données utilisées dans cette analyse sont tirées de deux sources. Premièrement, des entrevues avec des locataires victimes de tentatives de reprise. Deuxièmement, une analyse statistique des décisions de la Régie du logement concernant les reprises de logement.

Au cours de l'année financière 2005-2006 (soit du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2006), il y a eu 1653 demandes de reprises de logement introduites à la Régie du logement pour l'ensemble du Québec. De ce nombre, 1551 décisions ont été rendues¹.

À l'exception de la section sur l'analyse géographique des demandes de reprises ainsi que celle sur

les demandes de relocation, les données statistiques proviennent de l'analyse de 100 décisions déterminées de manière aléatoire. Ces données ont été choisies en utilisant un échantillonnage probabiliste par intervalles, l'intervalle correspondant à la différence entre 4 demandes de reprises. Un nombre de 100 décisions a été choisi afin d'étudier en profondeur ces cas et de se pencher sur plusieurs variables notamment la décision du ou de la régisseur-e, l'indemnisation, les dynamiques entre le ou la propriétaire et le ménage locataire, les antécédents de conflits, la présence d'avocat-e-s, etc.

La section sur l'analyse géographique a fait appel à 252 décisions sélectionnées avec un échantillonnage probabiliste par intervalles. Pour cette analyse géographique, un plus grand nombre de décisions a été étudié afin d'avoir un portrait plus exhaustif de la situation.

La section sur les demandes de relocation se veut un recensement de toutes ces demandes dont les audiences ont eu lieu entre le 1^{er} juillet 2005 et le 1^{er} juillet 2006.

La sélection des locataires rencontré-e-s se veut évidemment non aléatoire. Cependant, pour tenter d'obtenir un aperçu fidèle de la situation, des locataires de différents quartiers et avec différents profils ont été choisis.

Ainsi, les comités logements et associations de locataires ont permis de rencontrer des locataires diversifié-e-s. En voici le nombre selon le comité.

À MONTRÉAL

- Association des locataires de Villeray : 2
- Comité d'action de Parc-Extension : 1
- Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun : 2
- Comité logement Centre-Sud : 3
- Comité logement de La Petite-Patrie : 3
- Comité logement Plateau-Mont-Royal : 3
- Entraide-logement Hochelaga-Maisonneuve : 1
- POPIR-Comité logement (Saint-Henri) : 1

À QUÉBEC

- Bureau d'animation et information logement : 1

TOTAL : 17 MÉNAGES LOCATAIRES

1. Paolo Longato, agent de recherche, Régie du logement, communication personnelle, 4 octobre 2006.

Distribution géographique des jugements étudiés

A fin de dresser un portrait géographique des tentatives de reprises de logements, 252 décisions de la Régie du logement ont été étudiées. De ce nombre, 159 ont eu lieu sur l'île de Montréal, soit 63 %. Dans la grande région de Québec, c'est plutôt 17 tentatives de reprises que cet échantillon a permis d'examiner. Le tableau 1 (voir p. suiv.) permet une meilleure compréhension de la distribution géographique des tentatives de reprises sur l'Île de Montréal. Il importe

Il est possible de constater que nombre de reprises ont lieu dans des zones où la valeur foncière est en forte augmentation.

de rappeler que tous les nombres de ce tableau, excluant le nombre de ménages locataires, font partie d'un échantillon et ne rendent donc pas le nombre exact de reprises mais bien une fraction de celui-ci.

Alors que les arrondissements comptant un grand nombre de ménages locataires ont généralement davantage de tentatives de reprises que ceux qui en ont moins, tout est une question de proportion.

Parmi les arrondissements dont l'échantillon (les 159 décisions sur l'île de Montréal) nous fournit un nombre statistiquement significatif de tentatives de reprises (quatre et plus), plusieurs subissent une proportion supérieure de reprises que la portion de ménages locataires habitant ces arrondissements. ▶



TABLEAU 1

Distribution géographique des tentatives de reprises de logement sur l'île de Montréal

Arrondissement ou ville	Reprises accordées	Reprises rejetées	Ententes forçant le départ du locataire	Total	% des ménages sous le seuil de faible revenu ¹	N ^o de ménages locataires ²	% de ménages locataires
Rosemont–La Petite-Patrie	17	4	0	21	43,6 %	50 530	74,1 % ³
Mercier–Hochelaga–Maisonneuve	16	4	0	20	44,9 %	43 955	71,7 %
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	12	5	2	19	51,0 %	46 230	74,2 %
Plateau-Mont-Royal	14	3	1	18	42,1 %	44 135	77,7 %
Côte-des-Neiges–N.-D.-de-Grâce	9	2	1	12	46,5 %	56 910	77,8 %
Saint-Léonard	9	2	0	11	36,8 %	18 680	65,9 %
Verdun	9	0	1	10	42,8 %	20 780	70,1 %
Ahuntsic-Cartierville	8	1	0	9	43,6 %	35 965	63,6 %
Montréal-Nord	6	2	0	8	51,7 %	26 330	72,4 %
Lasalle	4	1	0	5	34,1 %	19 690	61,1 %
Saint-Laurent	4	0	0	4	40,7 %	18 235	59,3 %
Sud-Ouest	3	1	0	4	52,1 %	23 000	73,1 %
Anjou	3	0	0	3	34,9 %	10 095	59,0 %
Lachine	2	1	0	3	41,8 %	11 310	61,9 %
R.-des-Prairies–P ^{te} -aux-Trembles–Mtl-Est	2	1	0	3	40,7 %	15 525	39,4 %
Côte-St-Luc–Hampstead–M ^{tl} -Ouest	3	0	0	3	36,4 %	8 355	47,3 %
Outremont	1	1	0	2	23,7 %	4 845	50,7 %
Dollard-des-Ormeaux–Roxboro	1	0	0	1	32,2 %	3 940	22,5 %
Mont-Royal	1	0	0	1	22,0 %	2 975	38,3 %
Ville-Marie	1	0	0	1	50,5 %	34 360	83,1 %
Westmount	0	1	0	1	21,0 %	4 360	51,5 %
Total	125	29	5	159	43,7 %	500 905	61,6 %

NOTES

1. Ville de Montréal, *Annuaire statistique des ménages et des logements de la Ville de Montréal*, 2003.

2. *Ibid.*

3. *Ibid.*

► C'est donc dire que l'arrondissement Mercier–Hochelaga–Maisonneuve compte 12,6 % des tentatives de reprises de logement de l'échantillon alors que seulement 8,7 % des ménages locataires de l'île y habitent. La situation est la même pour Rosemont–Petite-Patrie, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Plateau-Mont-Royal, Saint-Léonard et Verdun.

Certain-e-s voient dans la concentration de reprises de logements dans les quartiers populaires un exemple de *gentrification*. Une explication succincte du phénomène nous permet de le définir comme « la pression à la délocalisation des populations à faible revenu dans un contexte d'ex-

pansion résidentielle de la classe moyenne² ». Une étude plus détaillée des bénéficiaires des reprises de logements et du sort des locataires ayant subi une reprise serait nécessaire pour conclure de manière scientifique que les reprises de logement sont un élément central de la *gentrification*. Or, il est possible de constater que nombre de reprises ont lieu dans des zones où la valeur foncière est en forte augmentation.

De là à parler de *gentrification* il n'y a qu'un pas, que le journal *Les Affaires* franchit allègrement en affirmant : « Les quartiers populaires s'embourgeoisent à toute vitesse³. » Le phénomène des reprises de logement ne peut y être étranger. 🗣️

2. Association des locataires de Villeray, *Villeray au bord de la gentrification : l'inévitable et le combat*, Montréal, 2003, p. 4.

3. André Dubuc, « Qu'est-ce qui a changé à Montréal en trois ans ? », *Les Affaires*, 9 septembre 2006, p. 64.

Le faible coût du loyer

Parmi les nombreuses hypothèses entourant cette recherche, celle voulant que les propriétaires souhaitent reprendre un logement dont le locataire paie un loyer inférieur au prix du marché se trouve corroborée.

LA VERSION DES LOCATAIRES

Cet argument est une constante de la vision des locataires rencontrés. À la question : « Selon vous, pourquoi le propriétaire souhaite-t-il reprendre le logement ? », les réponses sont nombreuses mais traitent inmanquablement de la volonté d'augmenter le loyer. « Y'a de la spéculation. Le proprio paie plus cher, il charge plus cher. C'est une business » dit un résidant du quartier Saint-Henri. « Je crois que c'est pour augmenter le loyer » de répondre une locataire de Parc-Extension. « Pour monter le prix. La Régie y savent, c'est pas correct la Régie » d'enchaîner un locataire d'Hochelaga-Maisonneuve. Une locataire du quartier Petite-Patrie affirme que « C'est pour rénover et puis revendre » tandis qu'une autre souligne que « C'est pour augmenter le loyer ». Même affirmation d'un locataire de Villeray : « Pour avoir sa fille un certain temps question de rénover et puis vendre ». Un résidant de Verdun soutient que la propriétaire « voulait augmenter le loyer ». Un locataire du quartier Centre-Sud, à savoir s'il y avait des points communs entre d'autres victimes de reprises de logement affirme que sa copine « qui payait pas cher elle aussi » a subi une reprise. Une résidente du Plateau Mont-Royal admet que « C'est parce que je payais pas cher de loyer. Elle veut louer plus. Sa fille va être *obligée* d'y aller ».

Ainsi, les locataires ne semblent pas douter que la raison principale motivant la reprise est la volonté de se débarrasser d'un-e locataire ne payant pas assez cher au goût du propriétaire. Alors que certain-e-s affirment que le ou la bénéficiaire de la reprise sera « obligé-e » d'habiter le logis, d'autres doutent carrément que le ou la bénéficiaire présumé-e occupera l'appartement avant que le logement ne soit remis sur le marché locatif.

L'ANALYSE STATISTIQUE

L'analyse statistique d'un échantillon des décisions de la Régie du logement (RDL) nous permet de constater que la médiane du coût du loyer est de 560 \$ et sa moyenne de 585 \$ pour les tentatives de reprises pour l'ensemble de la province. Cela veut donc dire que la moitié des locataires payaient moins de 560 \$ et l'autre moitié plus de 560 \$.

Toutefois, le rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour l'année 2005, faisait état d'un loyer moyen de 591 \$ pour tous les logements des régions métropolitaines de recensement de la province. **Des cas étudiés, 57,3 % des locataires payaient un loyer inférieur au loyer moyen établi par la SCHL.**

Pour les demandes de reprises de logements concernant l'Île de Montréal, la médiane était de 568 \$, la moyenne était de 612 \$⁴ alors que le loyer moyen calculé par la SCHL en 2005 était de 625 \$ (logements de deux chambres à coucher). 69,1 % des cas étudiés nous ont démontré que les locataires payaient un loyer inférieur ou égal à 625 \$.

Le coût moyen des loyers des logements de l'échantillon de la présente recherche rejoint la tendance observée dans la dernière compilation faite par des comités logement de Montréal et de Québec pour le compte du RCLALQ. Dans cette compilation de 328 cas effectuée entre octobre 2005 et janvier 2006, les locataires déboursaient en moyenne 498 dollars par mois en loyer. Presque tous les 328 logements repris de la compilation du RCLALQ (95,9 %) se louaient mensuellement 750 \$ et moins et 79 % d'entre eux se louaient 600 \$ et moins. Ces locataires sont évincé-e-s après avoir occupé leur logement pendant près de 11 ans en moyenne⁵.

Malheureusement, les décisions de la RDL ne mentionnent pas systématiquement le nombre de chambres ou la grandeur des logements concernés. Cette lacune ne nous permet pas d'établir une comparaison avec les prix moyens des appartements d'initiative privée tels que constatés par la SCHL. ►

4. Le calcul de cette moyenne exclut une donnée extraordinaire faussant les résultats, un loyer de 5800 \$ par mois pour une maison de Westmount.

5. www.rclalq.qc.ca/html/Communiqués/2006/2006_02_28.htm

► Hormis les notes relatives à la jurisprudence, les décisions de la Régie du logement concernant les reprises acceptées sont souvent très courtes, ne donnant parfois aucun détail sur la version du ou de la locataire concerné-e. Cette omission des régisseur-e-s complique la compréhension et la justification de ces décisions.

Cependant, les régisseur-e-s semblent plus loquaces lorsqu'ils ou elles rejettent une demande de reprise sentant peut-être le besoin d'expliquer pourquoi le droit au maintien dans les lieux primerait sur le droit d'un propriétaire de déloger son ou sa locataire.

Comme il a été discuté précédemment dans les entrevues avec les locataires, la volonté de chasser un-e locataire payant un prix inférieur au marché locatif privé pour ensuite louer le logement à un prix supérieur semble présente, et ce même dans les décisions de la Régie du logement. Ainsi, certains propriétaires, probablement peu informés des droits des locataires, admettent leur volonté de louer plus cher dès que des réparations seront effectuées. Certaines de ces reprises sont donc rejetées, la volonté avouée de s'enrichir ne primant heureusement pas sur le droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, certain-e-s régisseur-e-s accordent des reprises alors qu'il apparaît clairement que le motif du propriétaire est de chasser un-e locataire qui ne paie pas assez.

Ainsi, à la suite du refus d'une hausse de loyer de 300 \$ par mois (sur un loyer de 875 \$), un locataire du Plateau Mont-Royal de Montréal a dû quitter son logement pour motif de reprise⁶. Rappelons que les indices d'ajustements de loyer suggérés en 2006 par la Régie du logement étaient de 0,9 % pour un logement chauffé par le locataire, 1,1 % pour un logement chauffé à l'électricité par le propriétaire, 1,6 % pour un logement chauffé au gaz et 4,3 % au mazout, le tout, en l'absence de travaux majeurs ou de variation des taxes foncières⁷.

Un autre cas fort révélateur dans le même arrondissement. Le locataire a affirmé avec véhémence que :

« Deux logements se sont libérés après un incendie en 2004 et le locateur a augmenté substantiellement les loyers après avoir fait des rénovations. Il [le locataire] déclare que son logement est de petite superficie et peu convenable pour la fille du locateur. Il ajoute avoir vécu différents litiges avec le locateur au sujet des augmentations de loyer et réparations non effectuées à son logement. Il est convaincu que l'occupation du logement par sa fille sera de courte durée et vise uniquement son éviction. Le

Certains propriétaires admettent leur volonté de louer plus cher dès que des réparations seront effectuées.

locateur est un homme d'affaires qui cherche à tirer profit de la situation⁸. »

Malgré le témoignage du locataire, la reprise a été accordée.

Toujours sur le Plateau Mont-Royal, un locataire ayant bloqué la tentative de reprise de logement affirme avoir peu de doute sur le véritable motif de la reprise. En effet, les deux locataires des appartements voisins ont été évincés par des reprises de logement, le loyer de l'un deux a passé de 350 \$ à 810 \$ par mois en un an.

Un locataire victime de reprise payant un loyer de 460 \$ dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal de Montréal affirme pour sa part que le propriétaire souhaitait son départ car il avait emménagé suite à une cession du bail⁹.

D'autre part, un propriétaire ayant mis en vente son immeuble du quartier Saint-Michel de Montréal s'est vu accorder une reprise de logement alors qu'il souhaitait manifestement se défaire de cette propriété¹⁰.

Ces cas sont des exemples déterminés grâce à un échantillonnage aléatoire de 100 cas de tentatives de reprise. 🇵🇪

6. Régie du logement, doss. n° 31060203183G.

7. Régie du logement, *Ajustements de loyer 2006*, communiqué de presse, 19 janvier 2006.

8. Régie du logement, doss. n° 31060215143G.

9. Régie du logement, doss. n° 31060125100G.

10. Régie du logement, doss. n° 31060220062G.

ÉLÉMENTS CLÉS

■ Les victimes de reprises paient souvent un loyer moins cher que la moyenne.

Pour l'ensemble des décisions étudiées, près de 60 % des locataires visé-e-s par une reprise payaient moins que le loyer moyen. Pour ceux et celles de l'Île de Montréal, c'est près de 70 %.

■ Les locataires interrogé-e-s sont unanimes : la reprise de logement avait pour but d'augmenter le loyer.

Le principal dénominateur commun des explications des locataires visé-e-s par une reprise de logement est la volonté du ou de la propriétaire de louer le logement un à prix supérieur.

La facilité pour un propriétaire d'obtenir une reprise de logement

Sur un échantillon de 100 tentatives de reprises de logement soumises à la Régie du logement en 2006, 76 se sont soldées par une victoire du propriétaire : 72 par une décision favorable du régisseur et quatre par des ententes provoquant le départ du ou de la locataire. Il demeure intéressant d'examiner les raisons du refus des 23 autres de ces 100 demandes. Une demande a résulté par une entente permettant au locataire de rester une année de plus dans son logement.

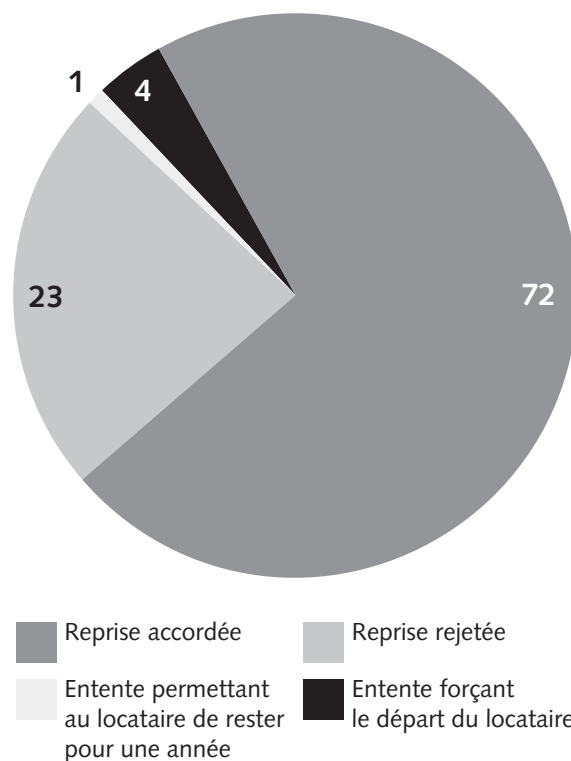
De ces 23 défaites des propriétaires, sept étaient dues à des avis non conformes. C'est-à-dire que le ou la régisseur-e n'a fait que constater l'erreur du propriétaire et rejeter la demande sur cette base. Un avis non conforme signifie que le nom du ou de la bénéficiaire présumé-e de la reprise n'était pas mentionné dans l'avis au locataire, que l'avis n'a pas été envoyé à tous les locataires ou que les délais nécessaires à son envoi ont été dépassés.

Toutefois, parmi les reprises accordées par la Régie du logement, certains des avis ne mentionnaient pas le nom du bénéficiaire présumé¹¹ ou le nom du ou de la bénéficiaire avait changé après le dépôt de l'avis au locataire¹². De même, une reprise avait été acceptée même si l'avis n'avait été envoyé qu'à un seul des signataires¹³.

Deux propriétaires ont échoué dans leurs demandes de reprises sous prétexte que leurs immeubles étaient à vendre^{14, 15}.

Cependant, comme nous avons vu précédemment, il a été possible pour un propriétaire de reprendre son logement même si son immeuble était à vendre¹⁶. Il semble y avoir plusieurs contra-

FIGURE 1
Résultat des tentatives de reprises



dictions entre les différentes décisions de la Régie du logement.

Certains propriétaires ont vu leurs demandes refusées sous prétexte que la reprise visait un agrandissement et non une occupation indépendante^{17, 18}. L'article 1959 du Code civil du Québec stipule « qu'un locateur peut évincer un locataire pour agrandir substantiellement, subdiviser ou changer d'affectation un logement ». Cependant, les règles régissant la reprise de logement diffèrent de celles entourant l'éviction. Néanmoins, des reprises de logement visant un agrandissement ont été acceptées par la Régie du logement^{19, 20, 21}. Il y a ici aussi une contradiction claire entre différentes décisions des régisseur-e-s, des décisions plus souvent qu'autrement défavorables aux locataires. 🏠

11. Régie du logement, doss. n° 31060206172G.

12. Régie du logement, doss. n° 31060222063G.

13. Régie du logement, doss. n° 31060308102G.

14. Régie du logement, doss. n° 31060220062G.

15. Régie du logement, doss. n° 27051228003G.

16. Régie du logement, doss. n° 31060220062G.

17. Régie du logement, doss. n° 31060227087G.

18. Régie du logement, doss. n° 31060214030G.

19. Régie du logement, doss. n° 310501205042G.

20. Régie du logement, doss. n° 31051017048G.

21. Régie du logement, doss. n° 31060116048G.

ÉLÉMENTS CLÉS

■ Il est facile pour un propriétaire d'obtenir une reprise de logement. 76 % des propriétaires qui ont demandé une reprise de logement l'ont obtenue.

■ Les décisions de la Régie du logement manquent de cohérence et de constance.

Faire valoir ses droits

Un motif de reprise de logement

Plusieurs des locataires que nous avons rencontré-e-s affirment que la reprise est liée au fait qu'ils se soient prévalus de leurs droits. La reprise apparaît souvent, pour un propriétaire, comme un moyen efficace d'expulser un-e locataire qui l'oblige à respecter ses obligations à son égard.

Ainsi, un locataire du quartier Parc-Extension a été évincé de son logement après avoir remporté une audience à la Régie du logement pour de prétendus dommages faits à l'appartement ainsi qu'à la suite d'un appel logé aux policiers pour une agression contre sa personne perpétrée par sa propriétaire.

Les plaintes des locataires constituent souvent l'élément déclencheur d'une reprise, mettant ainsi en doute la version du propriétaire voulant que celui-ci ne souhaite pas se débarrasser de locataires insoumis-e-s mais plutôt pour occuper le logement pour lui-même ou ses proches.

Parmi les témoignages de locataires de Montréal, une locataire du quartier Petite-Patrie affirme avoir demandé la visite du service d'inspection de la Ville de Montréal pour qu'un inspecteur puisse constater la présence de moisissures. L'avis de reprise a suivi quelques mois plus tard. C'est quelques mois après une contestation de hausse de loyer qu'un résidant du quartier Centre-Sud a subi une reprise de logement après dix ans de relations cordiales avec le propriétaire. C'est aussi à la suite d'un refus d'augmentation de loyer qu'une locataire résidente depuis 20 ans d'un logement situé dans le quartier Ahuntsic a été victime d'une reprise de logement. Après s'être plainte au propriétaire pour la perte de


C'est quelques mois après une contestation de hausse de loyer qu'un résidant du quartier Centre-Sud a subi une reprise de logement après dix ans de relations cordiales avec le propriétaire.

jouissance de ses lieux par le bruit et par sa demande d'y remédier, une locataire du quartier Saint-Michel a été convoquée à la Régie du logement pour faire face à de fausses accusations portées contre elle par son propriétaire. Il demandait la résiliation de son bail. Devant son échec, le propriétaire a, par la suite, déposé une demande de reprise du logement auprès du tribunal de la Régie du logement et l'a obtenue.

Contrairement au libellé de l'article 1963 du Code civil du Québec, le fardeau de la preuve reposant sur le ou la locataire, il est très difficile pour celui ou celle-ci de démontrer que le propriétaire est de mauvaise foi. De plus, l'existence de conflits entre les propriétaires et les locataires ne constitue pas, aux yeux de la Régie du logement, un motif raisonnable de croire que le propriétaire utilise la reprise de logement comme prétexte pour se débarrasser d'un ou d'une locataire.

Ainsi, des quelques locataires rencontré-e-s ayant fait échec à la reprise, tous affirment que le propriétaire retentera sa chance dès que possible. Il a déjà été constaté que seulement un petit nombre de locataires réussit à empêcher une reprise ; ces rares victoires nous apparaissent très aléatoires.

Bien que le ou la régisseur-e puisse affirmer reconnaître les conditions nébuleuses de reprises de logements accordées dans le passé à un propriétaire, il accordera néanmoins la demande de reprise actuelle²².

Les relations conflictuelles, bien que parfois mentionnées dans les décisions de la Régie du logement, ne constituent pas des obstacles à la reprise^{23, 24, 25}. 

22. Régie du logement, doss. n° 31060216016G.

23. Régie du logement, doss. n° 310501205042G.

24. Régie du logement, doss. n° 31060124185G.

25. Régie du logement, doss. n° 31060116077G.

ÉLÉMENTS CLÉS

■ Les témoignages des locataires confirment que faire valoir ses droits est souvent un élément déclencheur du processus de reprise de logement.

■ Des reprises nébuleuses dans le passé ou des relations conflictuelles actuelles ne constituent pas des signes de mauvaise foi aux yeux de la Régie du logement.

L'indemnisation

L'article 1967 du Code civil du Québec précise que « 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 du déménagement. »

Les décisions de la Régie du logement comportent souvent de longues explications quant à la jurisprudence concernant l'indemnisation. Il s'avère intéressant de souligner les passages fréquemment cités par les régisseur-e-s.

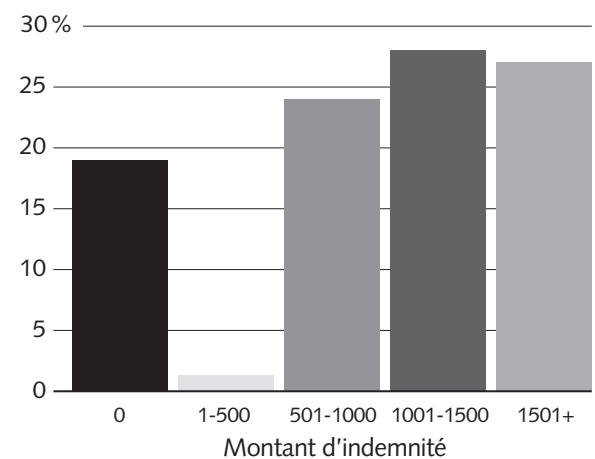
Ainsi, un commentaire face à une remarque du juge Lachapelle²⁶ maintes fois répété dans les décisions des régisseur-e-s se lit ainsi :

« Ainsi [le régisseur] doit justifier tout autant son refus d'accorder que de ne pas accorder une indemnité de déménagement de même que des conditions justes et raisonnables. Il doit prendre sérieusement en compte la demande du locataire et contrairement à ce que certains prétendent, ne refuser cette demande qu'exceptionnellement. »

Or, parmi les 72 demandes de reprises accordées sans entente, plusieurs locataires n'ont reçu aucune indemnité. L'exemple le plus éloquent est sans doute celui du régisseur Gilles Joly, membre du bureau de révision de la RDL. Sur les six cas de reprises de logement qu'il a examinés dans l'échantillon étudié, trois locataires, bien que présent-e-s à l'audience, n'ont reçu aucune indemnité et ce sans aucune justification. De même, les décisions de ce régisseur, semblables en tous points entre elles et exceptionnellement brèves (souvent moins de 100 mots), ne voient souvent que les noms des parties changer. Ce type de décisions obscures et bâclées ont provoqué la colère des locataires interrogé-e-s, plusieurs se plaignant des procédés bureaucratiques et froids du tribunal tels que les décisions « copiées-collées » de certains régisseurs.²⁷

Parmi les 100 cas de tentatives de reprises de logement étudiés dans l'échantillon, la moyenne de l'indemnité accordée aux locataires est de 1135 \$ toutefois l'écart type²⁸ est très important (744 \$). En

FIGURE 2
Indemnités aux locataires



bref, cela veut dire que certain-e-s locataires obtiennent davantage que cette moyenne (le plus élevé étant 2540 \$) alors que plusieurs (19 % de l'échantillon) ne reçoivent absolument aucune indemnité. La moyenne de ceux et celles recevant une indemnité se chiffre quant à elle à 1401 \$.

La jurisprudence de la Régie du logement tente d'expliquer ce phénomène. En effet, un passage d'une décision fréquemment citée stipule que : « Selon le juge Dansereau, l'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement au logement et la valeur du mobilier sont des critères pertinents²⁹. »

Or, l'expérience des locataires rencontré-e-s nous montre que la réalité est toute autre. Par exemple, une locataire dans la soixantaine affirmant être malade et devant déménager le 1^{er} juillet recevra 4 mois gratuits pour couvrir ses frais de déménagement malgré le fait que la régisseuse reconnaisse qu'elle « occupe le logement depuis quinze années », et qu'elle possède des « meubles de style de grande dimension », dont un piano. Un homme universitaire dans la trentaine en bonne condition physique et sensiblement peu attaché à son logement se verra quant à lui accorder 3 mois de loyer gratuits. ►

26. [1994] J.L. 132 à 134.

27. Régie du logement, doss. n° 28060221004G; n° 28051205001G; n° 28060215003G; n° 29060203001G; n° 36060213002G; n° 36060223011G.

28. L'écart type (ou déviation standard) est un critère de dispersion. Il mesure l'écart à la moyenne observée (et non à la moyenne théorique) et correspond à la moyenne quadratique des écarts entre les valeurs observées et la moyenne de ces valeurs observées (www.techno-science.net).

29. CARLIN c. DEC, C.Q. Montréal 500-02-06381-980, le 26 mars 1999, j. Dansereau.



Le paiement de cette indemnisation donne parfois lieu à un chantage de la part du propriétaire.

La locataire de l'exemple précédent quitte un 6 1/2 au 1^{er} juillet. La régisseuse a ainsi calculé les frais à encourir pour un déménageur à 175 \$ l'heure pour huit heures ainsi qu'un montant compensatoire pour les inconvénients du déménagement. Bien que l'estimation de 175 \$ l'heure soit réaliste pour un déménageur le 1^{er} juillet, selon toutes les compagnies de déménagement consultées par l'auteur, il est impossible d'effectuer un tel déménagement avec moins de deux déménageurs, le tout pour un minimum de six heures.

ÉLÉMENTS CLÉS

- Les décisions de la Régie du logement manquent de cohérence et de constance eu égard à l'article 1967 du Code civil du Québec et surtout au principe formulé par le juge Lachapelle selon lequel, sauf exception motivée par le tribunal, le ou la locataire victime d'une reprise doit recevoir une indemnité équivalente à ses frais de déménagement.
- Un nombre significatif de locataires ne reçoit aucune indemnisation.
- Les locataires rencontré-e-s sont généralement insatisfaits de l'indemnisation accordée.
- Le paiement des indemnités au départ du ou de la locataire peut être sources de litige.

La facture s'élevant donc à 2100 \$ pour deux déménageurs à 175 \$ l'heure chacun pendant six heures. La locataire s'appauvrira donc en plus de se voir déraciner d'un endroit qui lui était cher.

Non seulement l'indemnisation ne couvre pas les frais du déménagement et du branchement aux différents services tels que téléphone, énergie, changement d'adresse, câble et autres. Mais, le paiement de cette indemnisation donne parfois lieu à un chantage de la part du propriétaire.

Ainsi, un locataire de Verdun a dû recourir à la protection des policiers en plus d'annuler à grand frais un camion de déménagement parce que le propriétaire refusait de verser le montant de l'indemnité tel que convenu par la Régie du logement. De même, une locataire rencontrée quittant un logement du quartier Saint-Michel témoigne que le paiement de l'indemnité de 300 \$ a été le point culminant d'une relation marquée par le harcèlement et la violence physique du propriétaire.

Les commentaires des locataires concernant l'indemnité sont incendiaires : « On s'est fait fourrer », « Ça vaut ben plus que ça », « Ce montant ne peut pas compenser ce que je viens de vivre », « C'est pas beaucoup pareil pour la merde que ça fait », « Après 27 ans, 1800 \$ c'est pas beaucoup. La Régie porte plus attention aux proprios », « J'ai pas eu assez ; j'en veux à mon avocat », « C'est pas assez ; de toute façon, je pense qu'il [le propriétaire] me le donnera jamais ». 🗨️



Les dommages-intérêts découlant d'une reprise de mauvaise foi

effet, une hausse de 350 \$ à 810 \$ telle que constatée par un locataire du Plateau Mont-Royal que nous avons rencontré a permis au propriétaire d'ajouter 460 \$ par mois à son portefeuille. Si cette cause a demandé 23,9 mois à la Régie du logement avant d'être entendue, c'est donc de 10 994 \$ que le propriétaire s'est enrichi. D'autant plus qu'un-e locataire souhaitant se prévaloir de ce droit porte le fardeau de la preuve, il devra probablement attendre plusieurs mois, question d'avoir des preuves concrètes de la mauvaise foi du propriétaire. Le très faible nombre de plaintes en dommages-intérêts ne doit pas être vu comme la preuve de la bonne foi de tous les propriétaires mais plutôt comme la démonstration du nombre et de l'importance des obstacles affrontés par les locataires.

La jurisprudence sur cette question donne le beau rôle aux propriétaires. Ainsi, la Régie du logement dans la cause *Chevalier c. Saint-Cyr*³¹ entendue en 2003 affirmait que le fait qu'un autre logement soit vacant au moment de l'audition pour la reprise et que les propriétaires souhaitent néanmoins reprendre un logement occupé ne constituait pas une preuve de mauvaise foi. Ne pas offrir ce logement libre à des locataires venant de perdre leur logement pour cause de reprise n'est pas non plus, aux yeux de la Régie du logement, une preuve de mauvaise foi. ☞

30. Paolo Longato, agent de recherche, Régie du logement, communication personnelle, 4 octobre 2006.

31. [2003] J.L. 24.

L'article 1968 du Code civil du Québec permet au locataire de poursuivre un propriétaire ayant procédé à une reprise de logement de mauvaise foi. Parmi la centaine de cas concernant les reprises de logement étudiées, un seul portait sur une poursuite en dommages-intérêts punitifs. Le locataire, délogé le 1^{er} juillet 2003, obtint une compensation de 3000 \$. Celui-ci l'a obtenue le 6 avril 2006, soit 26 mois après avoir porté plainte à la Régie du logement.

Un locataire du quartier Saint-Sauveur de Québec qui a été rencontré poursuit des démarches face à une reprise de mauvaise foi ayant eu lieu en 2005. En 2005-2006, le délai moyen avant audience en dommages-intérêts suite à une reprise de logement de mauvaise foi était de 23,9 mois³⁰. Ainsi, lors de notre rencontre en juin 2006, après plusieurs mois du dépôt de la plainte, ce locataire n'avait toujours pas eu une convocation à une audience. Loin d'être dupe, il affirmait : « Ils mettent ça ben en bas de la pile ».

Des dommages-intérêts de l'ordre de 3000 \$ sont loin d'être un facteur dissuasif pour un propriétaire désirant expulser un locataire pour remettre le logement sur le marché locatif dès que possible. En

ÉLÉMENTS CLÉS

■ Le délai entre le dépôt d'une plainte pour reprise de mauvaise foi et l'audience est exagérément long, ayant été en moyenne de 23,9 mois en 2005-2006.

■ Les dommages-intérêts actuellement imposés par la Régie du logement ne sont pas un facteur dissuasif considérant la facilité de s'enrichir pour un propriétaire, en plus de la difficulté pour les locataires d'établir la preuve de mauvaise foi.

La demande de relocation

A lors que les demandes de reprises de logement se comptent par centaines à la Régie du logement, entre le 1^{er} juillet 2005 et le 1^{er} juillet 2006, ce sont seulement 14 propriétaires qui ont soumis à la Régie du logement une demande pour remettre leur logement sur le marché locatif après avoir procédé à une reprise de logement. Toutes ces demandes ont été accordées et dans un seul cas les anciens locataires ont reçu une compensation. Dans six cas, la reprise avait été accordée en 2005.

Un de ces cas est particulièrement probant. En voici un extrait :

« Les locataires sont présents à l'audience. Ils affirment que depuis que le locateur s'est porté acquéreur de l'immeuble, il cherchait à les expulser. Ils constatent que c'est dans les faits ce qu'il a réussi à faire.

« Ils déclinent l'offre de retourner dans le logement au motif qu'ils sont nouvellement installés dans leur nouveau logement et leur bail se termine seulement le 30 juin 2006.

« Ils demandent au tribunal de condamner le locateur à des dommages punitifs pour les inconvénients causés par le déménagement. Ils réclament le paiement par le locateur de la différence de loyer qu'ils doivent maintenant assumer pour l'année soit un montant de 3000\$³². »

La demande de compensation des locataires a été refusée.

Or, dans les faits, les propriétaires n'ont aucune obligation objective à demander la permission de relouer un logement repris. En effet, la lecture des



Les propriétaires n'ont aucune obligation objective à demander la permission de relouer un logement repris.

14 décisions étudiées montre que le fait de ne pas demander l'autorisation au tribunal pour relouer un logement repris ne peut être considéré comme un acte de mauvaise foi. L'ignorance de la loi devient donc une excuse pour l'enfreindre. Ainsi, en parlant d'une locatrice n'ayant pas demandé la permission de relouer le logement, M^e Francine Jodoin, régisseuse, écrit : « Elle [la locatrice] explique ne pas avoir sollicité l'autorisation de la Régie à la relocation du logement parce qu'elle ignorait cette obligation³³. »

Parmi les quelques cas où les propriétaires respectent les procédures de la Régie du logement et demandent l'autorisation de relouer le logement, la plupart voit le loyer fixé par la RDL à un niveau comparable ou légèrement supérieur au loyer payé par le dernier ou la dernière locataire. Malheureusement pour cette étude, les décisions des régisseur-e-s ne mentionnent pas toujours le dernier loyer payé, cependant il est possible d'affirmer que les loyers fixés par la Régie du logement à la suite d'une demande de relocation n'augmentent généralement pas de manière abusive.

Force est d'admettre que la Régie du logement est présentement incapable de s'assurer de la bonne foi des propriétaires, du suivi des cas de reprises de logement et, plus fondamentalement, du droit au maintien dans les lieux des locataires. Le faible nombre de demandes de relocation est un indice du fait que les propriétaires ne se sentent peut-être pas contraints de respecter les règles entourant le logement locatif. 🏠

32. Régie du logement, doss. n° 31-050902-030M.

33. [2003] J.L. 24.

ÉLÉMENTS CLÉS

■ Un nombre infime de propriétaires respecte les procédures de la Régie du logement et fait une demande de relocation avant de remettre le logement repris sur le marché.

■ La Régie du logement ne dispose d'aucun moyen pour forcer les propriétaires à respecter cette disposition du Code civil du Québec.

L'«entente» entre propriétaires et locataires

Trop souvent aux dépens des locataires

Un des objectifs stratégiques de la Régie du logement pour 2005 était « d'accroître la proportion de dossiers qui se concluent par une entente entre les parties ».

Parmi les 100 tentatives de reprises étudiées, cinq se sont soldées par une entente. Il importe toutefois de se pencher sur la nature de ces ententes.

Une seule de ces ententes a permis au locataire de prolonger son bail jusqu'en juillet 2007, acceptant du même coup de renoncer à son droit au maintien dans les lieux pour l'année suivante.

Parmi les autres ententes, une, mérite d'être écartée, car elle se veut la fusion de plusieurs litiges entre les parties. Les trois autres sont fort révélatrices. Dans l'une d'elles, le locataire accepte de quitter, sans aucune indemnité et renonce à son droit de poursuivre le propriétaire dans l'avenir. Dans une autre, le locataire obtient une indemnisation de 800 \$ alors qu'un autre obtient 1050 \$. Non seulement la majorité des locataires ayant réglé la question grâce à une entente ont perdu leur logement mais ils ont tous obtenu des compensations (pour ceux en ayant obtenu) inférieures à la moyenne de l'échantillon.

L'expérience des locataires rencontrés confirme cette analyse statistique.

Une locataire du quartier La Petite-Patrie de Montréal déplorait la manière dont l'audience a été conclue. En effet, une entente entre avocats lui a permis de recevoir 300 \$ d'indemnisation. Lors de notre rencontre, elle s'est plainte à plusieurs reprises de s'être fait flouer par un avocat de l'aide juridique



Lors de notre rencontre, elle s'est plainte à plusieurs reprises de s'être fait flouer par un avocat de l'aide juridique pressé d'en finir.

pressé d'en finir. L'expérience de la conciliation de cette locataire est plutôt négative. Forcée de quitter son logement et ne recevant qu'une fraction des coûts du déménagement, elle a perdu sur toute la ligne.

Un autre locataire cette fois de Verdun témoigne d'une expérience semblable. Se plaignant que l'avocat offert par l'aide juridique était condescendant et généralement peu compétent, son audience s'est conclue par son départ de l'appartement deux mois avant la fin du bail ainsi qu'une indemnité ne couvrant pas la totalité des frais de déménagement, ni le branchement à différents services. 🗨️

ÉLÉMENTS CLÉS

- Une entente entre locataires et propriétaires se conclue généralement par la reprise du logement et alloue une indemnisation inférieure à la moyenne pour le ou la locataire.
- Plusieurs locataires rencontrés ayant conclu une entente se sont sentis floués par leur avocat.

La défense légale

La Régie du logement a le vœu louable d'accroître la proportion de litiges se réglant à l'amiable. Or, ce mode de règlement est souvent mis en œuvre par un avocat. Sur les 100 tentatives de reprises analysées, 17 locataires étaient accompagnés par un avocat. De ce nombre, près de la moitié des locataires (9) ont empêché la reprise de logement, deux l'ont réglée avec une entente et six ont dû quitter leur logement contre leur gré.

Bien qu'un déracinement de leur logement soit un événement majeur, l'admissibilité à l'aide juridique demeure très limitée, privant ainsi de nombreux locataires d'un avocat pouvant les aider à défendre leur droit au maintien dans les lieux.

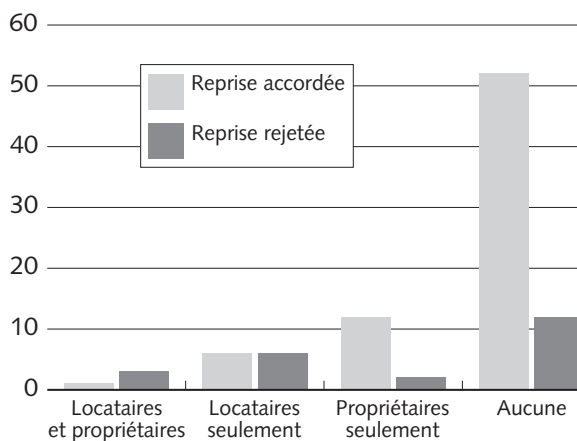
Le graphique ci-contre montre très clairement que lorsqu'un ou une locataire est accompagné-e par un avocat, la Régie du logement sera moins portée à accorder la reprise. Cependant, un ou une locataire se présentant seul-e à l'audience, c'est-à-dire dans la majorité des cas, devra espérer que le propriétaire commette une lourde erreur faute de quoi il est presque assuré de voir la reprise accordée.

Le faible nombre de locataires accompagné-e-s par des avocats est éloquent. Bien qu'un déracinement de leur logement soit un événement majeur, l'admissibilité à l'aide juridique demeure très limitée, privant ainsi de nombreux locataires d'un avocat pouvant les aider à défendre leur droit au maintien dans les lieux. Bien qu'il soit possible d'obtenir un-e avocat-e de l'aide juridique en cas de reprise de logement, les critères d'admissibilité à l'aide juridique existants sont donc loin de permettre une défense juste et équitable du droit au maintien dans les lieux des locataires. 🏠

TABLEAU 2
Critères d'admissibilité à l'aide juridique³⁴

Taille du ménage	Revenus annuels
Personne seule	9 695 \$
Adulte + 1 enfant	13 186 \$
Adulte + 2 enfants ou plus	15 403 \$
Conjoints	13 622 \$
Conjoints + 1 enfant	16 057 \$
Conjoints + 2 enfants ou plus	18 274 \$

FIGURE 3
Résultats selon la présence d'un ou d'une avocat-e



ÉLÉMENTS CLÉS

- Un-e locataire non accompagné-e par un-e avocat-e est presque assuré-e de voir la reprise accordée.
- Les locataires accompagné-e-s d'un-e avocat-e ont près de la moitié des chances d'empêcher la reprise de logement.
- Le bas niveau des critères d'admissibilité à l'aide juridique ne permet qu'à des locataires à très faible revenu d'être accompagné-e-s par un-e avocat-e.

34. Commission des services juridiques, www.csj.qc.ca/francais/aide_juridique/admissibilite_2006.asp

Le sort des locataires rencontré-e-s

Le tableau ci-dessous illustre le parcours des locataires rencontré-e-s. Certaines tendances sont à identifier.

Sur 17 ménages rencontrés :

- En juin 2006, trois ménages locataires étaient toujours à la recherche d'un logement à moins de trois semaines de la date de la reprise.
- De tous les locataires ayant perdu leur cause de reprise de logement, seul-e-s deux étaient relogé-e-s dans un logement moins cher. Dans les deux cas, les locataires avaient déménagé dans des logements plus petits.
- Des locataires ayant perdu leur logement et s'en étant trouvé un nouveau, huit avaient déménagé dans un logement plus petit.
- Des locataires ayant choisi de rester dans le même quartier, six avaient vu leur loyer augmenter malgré le fait que quatre d'entre eux et elles avaient opté pour un logement plus petit.
- Un seul locataire a profité de la reprise de son logement pour accéder à la propriété. Il a néanmoins dû s'éloigner sensiblement de son lieu de résidence pour acquérir une maison.
- Les locataires ayant quitté leur quartier d'origine se sont principalement relogé-e-s à Montréal-Nord, Laval et Ahuntsic. 🏠

TABLEAU 3
Parcours des locataires rencontré-e-s

Locataire	Quartier	Loyer/mois	Taille du logement	Résultat	Indemnisation	Nouveau quartier	Nouveau loyer	Taille du logement
1	Parc-Extension	480 \$	4 ½	Rejetée	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2	Hochelaga	460 \$	5 ½	Accordée	2000 \$		*	
3	Verdun	500 \$	6 ½	Entente forçant départ	0 \$	Verdun	560 \$	5 ½
4	Centre-Sud	359 \$	6 ½	Accordée	1200 \$	Centre-Sud	890 \$	7 ½
5	Centre-Sud	250 \$	5 ½	Rejetée	NA	NA	NA	NA
6	Verdun	475 \$	6 ½	Entente forçant départ	1500 \$	Verdun	650 \$	5 ½
7	Petite Patrie	510 \$	5 ½	Accordée	2075 \$		**	
8	La Petite-Patrie	290 \$	3 ½	Accordée	1500 \$		**	
9	Plateau-Mont-Royal	422 \$	5 ½	Accordée	2000 \$	Mtl-Nord	550 \$	4 ½
10	St-Henri	450 \$	6 ½	Accordée	1450 \$	St-Henri	489 \$	4 ½
11	Parc-Extension	400 \$	4 ½	Accordée	3 m. gratuits	Laval	900 \$	***
12	Plateau-Mont-Royal	276 \$	3 ½	Rejetée	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13	Plateau-Mont-Royal	637 \$	5 ½	Accordée	2750 \$	Ahuntsic	640 \$	4 ½
14	Ahuntsic	810 \$	6 ½	Accordée	À déterminer	Ahuntsic	600 \$	4 ½
15	St-Michel	400 \$	3 ½	Accordée	300 \$	St-Michel	650 \$	4 ½
16	La Petite-Patrie	725 \$	5 ½	Accordée	800 \$ + 3 m. loyer	Petite-Patrie	595 \$	4 ½
17	St-Sauveur (Québec)	233 \$	3 ½	Accordée	2 mois gratuits	St-Sauveur	350 \$	2 ½

NOTES

* Le 6 juin, le locataire était en recherche de logement.

** Le 12 juin, le locataire était en recherche de logement.

*** Achat d'un bungalow (5 ½).

Quelques pistes de solution

L'analyse tant statistique que par le biais d'entrevues avec des locataires victimes de tentatives de reprises nous permet de conclure que les reprises de logement sont un phénomène courant faisant échec au droit au maintien dans les lieux des locataires.

La Régie du logement, en acceptant aussi facilement la reprise de logement, en allouant des indemnités insuffisantes et en n'exerçant pas de surveillance quant à la remise sur le marché locatif des logements repris, ne défend pas le droit au maintien dans les lieux des locataires. La reprise de logement est érigée au rang d'un droit pour le locateur qui ne tient pas compte des effets concrets et du fait qu'il met en échec le principe de base du droit du logement, c'est-à-dire, le droit au maintien dans les lieux.

Nous l'avons vu, les jugements sont inégaux, manquent de cohérence et, trop souvent, ne respectent pas la jurisprudence établie.

Il ne s'agit que de volonté politique pour que le registre des baux ne soit adopté afin de protéger les locataires contre les abus du marché privé.



Cette recherche nous ramène à la pertinence des principales revendications du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) quant aux reprises de logement. Il serait utile des les rappeler :

- Un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux de vacance des logements locatifs est inférieur à 3 %.
- L'interdiction de convertir des logements en cottage.
- L'interdiction de reprendre un logement pour d'autres fins que l'établissement d'une résidence principale.
- L'obligation d'offrir une indemnité de trois mois de loyer en plus de rembourser les frais de déménagement et de rebranchement des services publics.
- Une vigilance accrue de la part de la Régie du logement pour contrer les reprises de mauvaise foi (dont les reprises en série) et son devoir d'accorder des indemnités suffisantes qui tiennent compte du préjudice subi par la personne locataire et d'imposer des conditions justes et raisonnables.

D'autre part, tant dans les rencontres avec les locataires qu'au cours de l'analyse statistique, il apparaît clair que la volonté d'augmenter le loyer ou de relouer le logement à un-e locataire ayant une capacité supérieure de payer sont des motifs importants de reprise de logement. Le dépôt obligatoire des baux à la Régie du logement serait une manière d'éviter qu'un logement qui n'a subi aucune réparation voit son coût de location plus que doubler en moins d'un an en plus d'être un outil de régulation des hausses de loyer.

À l'instar d'Hydro-Québec, il est facile de se renseigner sur les coûts antérieurs liés à un logement particulier. Nous sommes d'avis qu'avec les outils technologiques modernes, à commencer par l'informatique, il ne s'agit que de volonté politique pour que le registre des baux ne soit adopté afin de protéger les locataires contre les abus du marché privé. 🇩🇪

Liste des groupes membres du RCLALQ 2006-2007

ACEF de l'Île Jésus (volet logement)

1686, boul. des Laurentides, local 103
Laval QC H7M 2P4

Action Dignité de Saint-Léonard

9089A, boul. Viau
Montréal (arr. Saint-Léonard) QC H1R 2V6

A.L.E.S.E

38, boul. Saint-Benoît Ouest
C.P. 4727
Amqui QC G5J 2E3

Association des locataires de Villaray

7378, rue Lajeunesse, local 213
Montréal QC H2R 2H8

Association des locataires des Bois-Francis

59, rue Monfette, local 212
Victoriaville QC G6P 1J8

Association des locataires de Thetford Mines

37, rue Notre-Dame Ouest, bureau 106
Thetford-Mines QC G6G 1J1

Association des locataires de l'Île-des-Sœurs

C.P. 63008, 40, Place du Commerce
Montréal (arr. Verdun) QC H3E 1V6

Bureau d'animation et information logement

570, rue du Roi
Québec QC G1K 2X2

Carrefour d'Actions populaires de Saint-Jérôme

563, rue Labelle
Saint-Jérôme QC J7Z 5L9

Comité d'Action des citoyenNES de Verdun

3972, rue de Verdun
Verdun QC H4G 1K9

Comité d'action Parc-Extension

419, rue Saint-Roch, bureau 9
Montréal QC H3N 1R8

Comité logement Montérégie

445, boul. Sainte-Foy- Bureau 201
Longueuil QC J4J 1X9

Comité logement Centre-Sud

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal QC H2L 3E7

Comité logement de la Petite Patrie

6747, rue Saint-Denis
Montréal QC H2S 2S3

Comité logement de Rosemont

5350, rue Lafond, local R-145
Montréal QC H1X 2X2

Comité logement du Plateau

4450, rue Saint-Hubert, local 328
Montréal QC H2J 2W9

Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

10 780, rue Laverdure local E-208
Montréal QC H3L 2E9

Comité logement de Montréal-Nord

6344, rue Pascal
Montréal (arr. Montréal-Nord) QC H1G 1T6

Comité logement de Lachine

2740, rue Remembrance, local 70A
Montréal (arr. Lachine) QC H8S 1X8

Comité Logement de Vaudreuil-Soulanges

143, boul. Harwood
Vaudreuil-Dorion QC J7V 1Y3

Comité Logement de Rivière-du-Loup

26, rue Joly
Rivière-du-Loup QC G5R 3H2

Comité des Citoyens/nes du quartier Saint-Sauveur

301, rue Carillon
Québec QC G1K 5B3

Comité logement Valleyfield

107, rue Jacques-Cartier, bureau 10
Valleyfield QC J6T 4R8

Comité logement Beauharnois

600, rue Ellice, local 221
Beauharnois QC J6N 3P7

Comité logement Trois-Rivières

347, rue Laviolette
C.P. 1480
Trois-Rivières QC G9A 5L6

Comité logement d'aide aux locataires (CLAL)

2120, rue Boivin, local 112
Sainte-Foy QC G1V 1N7

Conseil communautaire de N.D.G.

5964, avenue Notre-Dame-de-Grâce
Montréal QC H4A 1N1

Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve

2570, Nicolet, bur. 303
Montréal QC H1W 3L5

Infologis de l'Est de l'île de Montréal

2532, rue des Ormeaux
Montréal QC H1L 4X5

La Ruche Aire ouverte

690, rue Mgr-Panet
Nicolet QC J3T 1W1

Logemen'occupe

10, rue Curé-André-Préseau
Gatineau QC J8T 6N6

Mouvement Personne d'abord du Québec métropolitain

2101, 1^{re} avenue
Québec QC G1L 3M6

POPIR Comité logement (Saint-Henri)

4017, rue Notre-Dame Ouest
Montréal QC H4C 1R3

Projet Genèse

4735, chemin de la Côte-Sainte-Catherine
Montréal QC H3W 1M1

Regroupement des Auberges du Cœur

2000, boul. Saint-Joseph Est, bur.32
Montréal QC H2H 1E4

RDAS Mont-Laurier

648, rue de la Madone
Mont-Laurier QC J9L 1S9

De plus en plus de reprises de logement à Montréal

COMITÉS LOGEMENT OUVRENT UN NOMBRE DE REPRISES DE LOGEMENT

Près de 250 logements seront repris par les propriétaires sur l'île de Montréal à partir de juillet prochain. La reprise viendra ainsi confirmer l'existence à Montréal d'un moratoire sur les reprises de logement.

Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec. À ce jour, l'organisme constate que 52 logements ont été repris.

mande de moratoire sur les reprises de logement

« Le moratoire est in, plus les logements sont repris, plus les loyers augmentent! » lance Simon Gauthier, président du Comité logement du Plateau-Mont-Royal, qui réclame un moratoire sur la reprise des logements par les propriétaires. En réaction à la décision de la Régie de la construction de la ville de Montréal hier matin, le regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a décidé de publier un guide de reprises de logement cette année près de 600 pages.

Qui peut reprendre un logement ?

- > Le propriétaire
- > Ses parents
- > Ses enfants
- > Un autre parent dont il est le principal soutien
- > Un ex-conjoint dont il est le principal soutien

Source : Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec

Face à « l'exode des reprises de logement », le RCLALQ a décidé de publier un guide de reprises de logement à l'intention des propriétaires et des locataires.

ANTOINE ROBITAILLE
LE DEVOIR

De plus en plus de propriétaires utilisent la procédure dite de reprise de logement, qui leur permet d'évincer des locataires pour les remplacer par leurs enfants ou leurs parents. Est-ce là la manifestation d'un regain du sentiment de solidarité familiale? Pas selon les membres des comités de logement.

LES reprises de logement continuent d'augmenter

Publication d'un guide à l'intention des propriétaires et des locataires

Les locataires pour en bénéficier, doivent être répartis en prime, au prorata de la plupart des logements. Depuis 2001-2002, le nombre de reprises de logement a augmenté de 461 pour cent.

ce que celle-ci fasse preuve pour contrer les reprises de logement. La Régie, par sa décision, a permis de constater que le droit de reprise de logement n'est pas un droit absolu.



Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)
2000, boulevard Saint-Joseph Est, bureau 35
Montréal (Québec) H2H 1E4