

Pour une réelle réforme protégeant les droits des locataires

MÉMOIRE SOUMIS PAR PROJET GENÈSE DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS SUR LE PROJET DE LOI 16

MAI 2019

I. Présentation de Projet Genèse

Fondé en 1977, le Projet Genèse est un organisme communautaire à but non lucratif offrant ses programmes et services dans Côte-des-Neiges (CDN), un quartier de Montréal connu pour sa diversité ethnique.

Notre Centre de services individuels accompagne les résident.e.s du quartier dans leurs démarches en lien avec le logement ainsi que l'aide sociale, les pensions et d'autres programmes sociaux. La population que nous desservons comme organisme est en grande partie composée de familles, de personnes à faible revenu, d'aîné.e.s et de personnes immigrantes. L'année passée, notre centre de services individuels a effectué plus de 9 200 interventions auprès des milliers d'individus et de familles issues de 134 pays différents. Sur ce nombre, plus de 3 300 sont des cas en lien avec le logement. Nous offrons nos services aux locataires et aux propriétaires. La gamme des cas que nous recevons est très large : augmentations de loyer, évictions, reprise du logement, réparations, non-paiement, insalubrité, etc. Cela nous permet d'avoir un portrait des expériences et vécus des locataires, et de constater la différence de pouvoir entre les locataires et les propriétaires.

Ce travail individuel s'arrime avec un autre travail plus holistique de prévention d'organisation communautaire. Ce volet, plus tourné vers l'action collective, travaille avec les résident.e.s du quartier dans l'optique de s'attaquer aux racines des problèmes auxquels ils et elles font face. Nous sommes conscient.e.s que les vécus des individus s'enracinent dans des problématiques plus structurelles et systémiques.

II. Les réalités de Côte-des-Neiges

Lorsque leurs droits ne sont pas respectés, deux principales voies de recours s'offrent aux locataires : la Régie du logement et le Service des inspections et permis (lorsque ce dernier existe dans leur municipalité). Cependant, dans de nombreux cas répertoriés, il semble que la Régie du logement ne remplit pas sa fonction principale d'équilibrer les droits et responsabilités des deux parties liées par un bail. Les délais pour les causes soumises par des locataires sont très longs – il arrive couramment que des cas d'insalubrité n'aient une audience que deux ans après le dépôt de la demande. En

conséquence, plusieurs locataires hésitent de faire valoir leurs droits à la Régie du logement, et d'autres déménagent pour échapper des logements insalubres en l'attente d'une audience. Ces délais compromettent le droit au maintien dans les lieux des locataires. En revanche, avec son processus de mise au rôle, la Régie priorise systématiquement toutes les causes de non-paiement de loyer, peu importe le montant en jeu, sur toutes les autres causes soumises, mêmes celles qui mettent en danger la santé et la sécurité des personnes.

De plus, nous avons eu de nombreux échos de locataires se plaignant du manque d'accompagnement et de pédagogie à la Régie du logement. Par exemple, nous avons rencontré une personne ayant été évincée après avoir refusé une augmentation de loyer. La personne avait eu un accord verbal avec le propriétaire et avait accepté seulement une partie de l'augmentation. Le propriétaire a ouvert un dossier à la régie pour non-paiement de loyer. L'audience ne dura pas plus de cinq minutes : la personne ne comprenait pas du tout ce qui se passait, ni les implications de la décision (qu'elle allait être évincée). Le juge en question n'avait pas pris le temps d'expliquer à la personne ce qui se passait et préféra traiter le dossier de manière procédurale. Ce cas n'est pas isolé. De fait, la complexification des procédures et l'implémentation de la visioconférence risquent, au contraire, de dresser de nouvelles barrières – surtout pour les locataires ayant des problèmes de littératie et de compréhension ou ne parlant pas l'une des deux langues officielles.

III. Nos recommandations

Il est important de souligner que tout n'est pas à jeter dans le projet de loi. L'esprit du projet de loi est de travailler à la réduction des délais – chose qu'il faut saluer. De plus, certains changements proposés auront un impact positif. En l'occurrence, si nous prenons l'article 56.3 du projet de loi, il est proposé de mieux encadrer les causes de fixation de loyer. Ceci est l'une de nos recommandations de longue date – avec le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Néanmoins, les aspects du projet de loi pouvant impacter négativement les droits des locataires sont prépondérants : l'utilisation accrue de la conciliation, l'augmentation des pouvoirs des greffiers spéciaux, la visioconférence, la complexification des procédures, l'audience sur dossier. Nos recommandations sont donc les suivantes :

Recommandation 1

Que la visioconférence ou tout autre moyen technologique ne soit pas utilisé comme moyen de limiter les déplacements des juges, mais qu'elle soit utilisée comme mesure d'accès à la justice pour les situations où les parties et leurs témoins ne pourraient autrement être présents pour les audiences.

Recommandation 2

Plutôt que d'augmenter les pouvoirs des greffiers spéciaux, que le gouvernement augmente significativement le nombre de juges afin d'entendre les causes portées à la Régie du logement dans des délais raisonnables tout en desservant mieux l'ensemble des régions du Québec.

Recommandation 3

Considérant les risques associés à une utilisation accrue de la conciliation, à la fois pour les parties plus vulnérables et pour la jurisprudence, la conciliation devrait être utilisée seulement pour les dossiers en non-paiement de loyer afin de procéder à des ententes de paiement et ainsi permettre aux locataires de demeurer dans leur logement.

Recommandation 4

Que l'article 80 du PL 16 (article 56.3 de la Loi sur la Régie du logement) soit modifié pour réduire de 90 à 20 jours le délai alloué aux propriétaires pour déposer le formulaire RN au tribunal et pour en faire parvenir une copie aux locataires suite à l'ouverture d'une demande en fixation de loyer.

Recommandation 5

Que l'article 80 du PL 16 (article 56.3 de la Loi sur la Régie du logement) soit modifié en ajoutant l'interdiction du dépôt des pièces justificatives après le déroulement d'une audience en fixation de loyer.

Recommandation 6

Que soit retiré du PL 16 l'article 83 concernant les procédures sur dossier.

Recommandation 7

Que l'article 90 du PL 16 soit modifié afin de permettre à l'ensemble des locataires non représenté.e.s d'être assisté.e.s par un tiers de confiance lors de l'audience.

Recommandation 8

Que la Régie du logement forme adéquatement ses employé.e.s pour qu'ils et elles transmettent des informations précises, justes et cohérentes en matière de droit locatif, et ce, dans des délais rapides. En ce sens, le tribunal doit être en mesure d'aider les différentes populations du Québec en brisant notamment les barrières de langue, d'handicap et d'analphabétisme.

Recommandation 9

Que la Régie facilite et soit plus attentive vis-à-vis des dossiers plus délicats, comme ceux impliquant du harcèlement, de la violence ou des agressions sexuelles et qu'elle en accélère le traitement.

Recommandation 10

Considérant que la loi le lui prescrit, que la Régie du logement réalise et diffuse des études sur la situation du logement locatif.

Recommandation 11

Que l'ouverture d'un dossier soit gratuite, que des points de service soient ouverts dans toutes les régions et que les heures d'ouverture correspondent aux réalités des locataires.

Recommandation 12

Que toute ouverture de dossier soit acceptée par les préposé.e.s de la Régie du logement et que les avis aux propriétaires autres que la mise en demeure (texto ou courriel, par exemple) soient reconnus comme étant valides.

Recommandation 13

Que la Régie du logement ait pleine juridiction sur l'ensemble du processus de location.

Recommandation 14

Que le processus et les critères de mise au rôle soient clairs, publics et justes. En ce sens, il faut que cesse le traitement prioritaire accordé par la Régie aux dossiers en non-paiement de loyer. Il faut que toutes les causes soient entendues sur une base de premier arrivé premier servi, et ce dans un délai de 3 mois, sauf pour les situations mettant en danger la santé ou la sécurité, dans lequel cas, la cause devrait être entendue en moins de 72 heures.