

Monsieur Simon Jolin-Barette
Leader parlementaire du gouvernement
Cabinet du leader parlementaire du gouvernement
Édifice Pamphile-Le May
1^{er} étage, bureau 1.39
1035, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4

Cher collègue,

Le 27 mai 2021, la députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques, Mme Manon Massé, déposait une pétition réclamant la prise de mesures diverses en lien avec l'éviction de locataires, dont l'imposition d'un moratoire jusqu'à la levée de l'état d'urgence sanitaire et lors de la période hivernale. La pétition demande également la création d'un registre des baux et la tenue d'une commission parlementaire sur le marché immobilier.

Il paraît d'abord nécessaire de souligner la distinction importante entre la relocalisation temporaire d'un locataire aux fins de travaux majeurs et l'éviction d'un locataire pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation d'un logement. Dans le premier cas de figure, le locataire conserve son droit au maintien dans les lieux. Si le locataire doit être relocalisé, le locateur doit offrir une indemnité juste. Le locataire peut même obtenir une diminution de loyer ou obtenir la résiliation du bail. Une fois les travaux réalisés, le locataire peut réintégrer son logement et son bail ne peut être modifié que lors de la période du renouvellement. L'augmentation du loyer est aussi encadrée et un locataire peut refuser celle-ci tout en restant dans les lieux. Il appartiendra ensuite au locateur de faire fixer le loyer par le Tribunal conformément aux stricts critères prévus du règlement.

En ce qui concerne l'éviction d'un locataire pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation d'un logement, il revient au locateur de démontrer au Tribunal qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation, lorsque le locataire s'oppose à son éviction. Si le Tribunal autorise l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. Le locataire peut également recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il y ait consentie ou non. Il peut aussi demander que le locateur, qui a procédé à une éviction de mauvaise foi, soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Ainsi, diverses mesures sont prévues par la loi afin de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires et de préserver l'équilibre entre leurs droits et ceux des locateurs.

Quant à l'imposition d'un moratoire généralisé sur les évictions, l'état du parc locatif est tel qu'il ne paraît pas judicieux de mettre un frein aux travaux de réparations majeures. Le gouvernement du Québec privilégie de mieux soutenir les locateurs et les municipalités par le biais de programmes d'aide à la rénovation et ainsi contribuer à maintenir les loyers à un coût raisonnable.

Quant au registre des baux, l'opportunité d'implanter un tel registre à l'échelle provinciale a été évalué. Il ressort qu'il s'agit d'une solution qui s'avère fort coûteuse et dont l'efficacité n'a pas été démontrée. Les provinces canadiennes qui ont autrefois tenu un tel registre y ont mis un terme pour ces motifs.

Notre gouvernement croit cependant que d'autres mesures peuvent être envisagées afin d'aider les citoyens à prendre une décision éclairée au moment de conclure un bail. C'est pourquoi l'article 1896 du Code civil du Québec a été modifié par la Loi 16 afin qu'un locateur renseigne le nouveau locataire sur le dernier loyer payé. Des travaux ont aussi lieu au Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, afin que le locateur informe le nouveau locataire des changements apportés au logement loué (services inclus ou non, accessoires, dépendances, etc.).

Enfin, en ce qui a trait à la tenue d'une commission parlementaire sur le marché immobilier, une demande de mandat d'initiative a été présentée aux députés membres de la commission de l'aménagement du territoire. La commission a statué qu'elle ne voulait pas se saisir de ce mandat d'initiative le 20 avril 2021. La commission étant souveraine, elle peut choisir les mandats dont elle se saisit.

Veillez agréer, cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La ministre,



ANDRÉE LAFOREST