

La primauté du droit de maintien dans les lieux et le projet de loi 111: une atteinte directe au droit au logement au Québec

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

Présenté à la commission des finances publiques dans le cadre des Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 111, Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions.

Novembre 2025



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 1978 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 60 organismes sur le territoire du Québec, dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement, tels que l'insalubrité, les hausses de loyer, des problèmes d'accès au Tribunal administratif du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprises de logement, évictions, conversions en condos, Airbnb, etc.).

Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

Association des locataires de
l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

Comité Logement du Bas St-Laurent
ADDS de la Matapédia
Solidarité logement Rivière-du-Loup

Capitale Nationale

Bureau d'Animation et Information
Logement (Québec)
Comité des CitoyenNEs du quartier
St-Sauveur
Comité logement d'aide aux
locataires de Québec-Ouest
Espace Finances
Mouvement Personne d'Abord du
Québec Métropolitain
Action-logement Duberger Les
Saules
La Ruche Vanier

Centre-du-Québec

Action Location Drummondville
Association des locataires du
Centre-du-Québec

Chaudière-Appalaches

ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

Comité autonome accessibilité
logement - Côte Gaspé

Lanaudière

Action-Logement Lanaudière

Laurentides

Association de promotion et
d'éducation en logement St-
Eustache
Carrefour d'Actions Populaires de
Saint-Jérôme

Conseil régional de développement
social des Laurentides

Laval

ACEF de Laval

Mauricie

Infologis Mauricie Montérégie

Montérégie

ACEF Montérégie-Est
Action logement Pierre-de-Saurel
(Sorel-Tracy)
Comité logement Beauharnois
Comité logement de Valleyfield
Comité logement La Virevolte
(Longueuil)
Comité logement Logemen'mêle
(Saint-Hyacinthe)
Comité logement Rive-Sud
AQDR Richelieu-Yamaska

Montréal

Action Dignité de Saint-Léonard
ADDS-MM
Association des locataires du Village
Olympique
Association des locataires de Villaray
Centre éducatif communautaire
René-Goupil (St-Michel)
Vivre St-Michel en Santé
Comité d'action des Citoyennes et
Citoyens de Verdun
Comité d'action Parc Extension
Comité BAILS (Hochelaga-
Maisonneuve)
Comité d'action des locataires de
l'Ouest-de-l'Île
Comité des locataires du Rigaud
Comité logement Ahuntsic-
Cartierville
Comité logement de Lachine-Lasalle
Comité logement Montréal-Nord
Comité logement de la Petite Patrie

Comité logement du Plateau Mont-Royal
Comité logement de Rosemont
Comité logement Saint-Laurent
Comité logement Ville-Marie
Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)
Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
La Maisonnée
OEIL Côte-des-Neiges
Organisation populaire des droits sociaux
POPIR-Comité logement (St-Henri)
Projet Genèse (Côte-des-Neiges)

R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
Regroupement des Auberges du cœur du Québec
Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Outaouais

Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

Comité logement Entraide locataires
Alma
Loge m'entraide (Chicoutimi)

Introduction

Le présent mémoire est déposé au nom des organismes membres du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et constitue la réponse formelle de notre réseau au projet de loi n° 111, Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions qui a été réinscrite à la 43e législature en 2e session le 1er octobre 2025. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des consultations particulières de la commission des finances publiques.

Ce mémoire analyse les implications du projet de règlement proposé et formule des recommandations concrètes pour une réforme qui servirait véritablement l'intérêt général plutôt que des intérêts particuliers.

1. Le droit de maintien dans les lieux (article 115)

L'article 115 du projet de loi constitue une atteinte majeure au droit au logement locatif et au principe fondamental qui sous-tend toute relation entre un·e citoyen·e et un·e locateur·trice : le droit au maintien dans les lieux. En retirant à tout membre de coopérative la possibilité de demeurer dans son logement en cas de démission ou de perte de son statut de membre, cet article soulève plusieurs enjeux importants.

1.1 Les démissionnaires

Le projet de loi prévoit qu'une personne qui démissionne de sa coopérative doit quitter son logement dans un délai d'environ six mois suivant sa démission. Une telle mesure pénalise de façon déraisonnable toutes les personnes démissionnaires, sans égard aux motifs qui les ont amenées à renoncer à leur statut de membre. Les raisons qui mènent à une démission peuvent être très variées. Par exemple, après plusieurs dizaines d'années d'implication, une personne peut souhaiter se retirer par fatigue, vieillissement ou par désir d'alléger ses responsabilités. Assumant l'augmentation des frais de son loyer qui en découlera, la personne qui prend une telle décision ne devrait jamais subir la perte de son logement sous prétexte qu'elle n'est plus membre de la coopérative.

1.2 Une pénalité trop sévère et d'extrême dernier recours

Il ne devrait être possible d'expulser quelqu'un de son logement que dans des situations extrêmes, comme lorsqu'il y a une menace pour la sécurité de la personne

qui y habite ou des autres résident·es, et ce, uniquement en dernier recours. Si le RCLALQ admet que des coopératives peuvent avoir des problèmes avec certains de leurs membres, nous pensons qu'elles devraient trouver d'autres moyens pour favoriser leur participation et le respect de leurs règlements. Comme dans le cas d'une démission, les raisons pour lesquelles un·e membre peut décider de ne pas respecter son contrat ou pour lesquelles il y a une baisse importante de sa participation à la coopérative sont nombreuses. Par exemple, beaucoup de membres diminuent ou cessent de s'impliquer en raison d'un sentiment d'exclusion ou à cause de comportements problématiques d'autres membres qui ont plus de pouvoir au sein de la coopérative.

Pour le RCLALQ, le projet de loi vient favoriser une approche trop punitive en permettant à la coopérative d'expulser une personne automatiquement lors du retrait de son statut de membre. Cela constitue un préjudice démesuré pour une personne membre, en particulier dans un contexte de crise du logement où le manque d'accès à un logement digne et abordable est sévère.

Plusieurs coopératives d'habitation fonctionnent bien sans inclure de clauses de départ dans leurs règlements généraux ou leurs baux. Comme dans tout groupe, la participation des membres varie, mais cela ne compromet pas nécessairement le bon fonctionnement collectif. De nombreuses coopératives démontrent qu'il est possible d'assurer une gestion équilibrée sans recourir à des mesures punitives ni à des écarts de loyer trop importants entre membres et non membres. Vivre ensemble dans une coopérative, c'est aussi reconnaître et accepter les différences d'implication de chacun·e.

1.3 Un pouvoir discrétionnaire trop important au CA

Le projet de loi accorde également un pouvoir discrétionnaire excessif aux conseils d'administration (CA) des coopératives. Bien que nous reconnaissons l'autonomie des coopératives et l'importance de leur rôle dans le système d'habitation au Québec, nous sommes inquiets.

D'abord, les décisions des CA, notamment celles visant le retrait du statut de membre, qui entraîne l'éviction de la personne concernée selon le projet de loi, bénéficient d'une présomption de validité. Il revient donc au membre exclu de prouver que le CA a commis une erreur, et cette contestation ne peut se faire que devant la Cour supérieure, par contrôle judiciaire. Or, ce recours ne porte que sur le respect de la

procédure, et non sur le fond des faits. Ce fardeau est particulièrement lourd pour les locataires, qui n'ont souvent pas la possibilité réelle de se faire entendre. De plus, une telle démarche judiciaire peut coûter plusieurs milliers de dollars.

Dans ce contexte, permettre aux conseils d'administration d'évincer un·e locataire sous prétexte de la fin de son statut de membre ouvre la porte à des dérives et expose les locataires à des préjudices importants. De plus, les dispositions à l'article 22 du projet de loi demeurent trop vagues pour offrir une réelle alternative à l'expulsion. D'une part, une sanction pécuniaire trop importante pourrait constituer une forme d'expulsion déguisée et d'autre part, sanctionner financièrement les personnes membres sans réel encadrement lorsqu'elles n'accomplissent pas une tâche quelconque pourrait tout autant générer des dérives.

Bien qu'ils soient la plupart du temps très compétent·es, les membres des CA sont des bénévoles n'ayant généralement pas reçu de formation juridique, et ils ou elles doivent pourtant décider du sort de leurs propres voisin·es. Offrir un tel pouvoir pourrait accentuer les dynamiques de pouvoir et certaines tensions au sein des coopératives.

En somme, le RCLALQ estime qu'il serait souhaitable d'inverser le fardeau de la preuve en matière d'expulsion. Ainsi, lorsqu'un CA souhaite imposer une sanction à un·e membre, il devrait être tenu de la justifier devant un tribunal indépendant plutôt que devant un comité interne composé des pairs ou des voisin·es de la personne membre concernée. Ces décisions devraient relever soit du Tribunal administratif du logement, soit d'un nouveau mécanisme spécialisé, par exemple un tribunal d'arbitrage dédié aux coopératives, afin d'assurer l'impartialité et l'équité du processus.

2. La protection de la relation locataire-locateur

Corollairement aux atteintes au droit au maintien dans les lieux, l'article 142 du projet de loi modifie l'article 1955 du Code civil du Québec et affaiblit de façon importante les protections offertes aux personnes locataires vivant dans une coopérative. Cette modification a pour effet de retirer à une personne non membre d'une coopérative des droits fondamentaux dont bénéficient pourtant tous les autres locataires du Québec.

Selon le RCLALQ, le bail constitue la principale relation juridique entre la personne membre et la coopérative. Une personne qui cesse d'être membre devrait conserver ses droits relatifs à la fixation du loyer et aux conditions de son bail. Autrement, cette personne se retrouverait avec moins de droits que tous les autres locataires du Québec. Tout comme nous nous opposons à l'éviction, comme le prévoit l'article 115 du

projet de loi 111, nous croyons qu'une personne non membre ne devrait pas non plus perdre sa protection contre les hausses de loyer abusives ou des conditions de bail abusives.

Recommandations

Le RCLALQ recommande que le droit au maintien dans les lieux soit pleinement respecté pour les locataires vivant en coopérative en retirant l'article 115 et l'article 142 du présent projet de loi. Aucune perte de statut de membre ne devrait, à elle seule, justifier une expulsion. Les situations de démission ou de retrait du statut de membre doivent être encadrées de manière à protéger la sécurité d'occupation des locataires, en prévoyant des solutions de requalification du bail plutôt qu'une éviction.

Le RCLALQ recommande également de limiter le pouvoir discrétionnaire des conseils d'administration en matière de sanctions et d'évictions. Si l'article 115 est maintenu, nous estimons que le CA devrait avoir l'obligation de la justifier devant un tribunal indépendant, idéalement le Tribunal administratif du logement ou un nouveau mécanisme d'arbitrage spécialisé. De plus, le recours à des sanctions pécuniaires devrait être extrêmement encadré, voire aboli. Enfin, toute réforme devrait préserver l'intégralité des droits conférés par le bail, afin que les personnes locataires de coopératives bénéficient des mêmes protections que l'ensemble des locataires du Québec.