



## **MÉMOIRE**

**En regard du projet de loi n° 131**

**Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement  
et diverses lois concernant le domaine municipal**

**DES MESURES À PRENDRE SANS DÉLAI!**

Présenté aux consultations particulières  
de la Commission sur l'aménagement du territoire

**Syndicat de la fonction publique du Québec**

**Novembre 2010**

## **TABLE DES MATIÈRES**

---

PRÉSENTATION DU SFPQ .....	3
LA PROBLÉMATIQUE DES DÉLAIS .....	4
LES COMPÉTENCES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT EN MATIÈRE DE DROIT LOCATIF.....	6
LE DROIT À LA JUSTICE DANS DES DÉLAIS RAISONNABLES.....	8
DES MESURES PRÉVENTIVES POUR ÉVITER LES DÉLAIS .....	12
LA NOMINATION DE RÉGISSEURS .....	14
L'ATTRIBUTION DE PERSONNEL .....	17
DES MESURES DE CONTRÔLE DES LOYERS .....	20
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS .....	23
TABLEAU :	
NOMBRE DE COTISANTS AU SFPQ EN PROVENANCE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT EN 2009-2010 .....	18

## **PRÉSENTATION DU SFPQ**

---

Le Syndicat de la fonction publique du Québec (SFPQ) est une organisation syndicale indépendante qui regroupe plus de 43 000 membres. Une nette majorité d'entre eux travaillent dans la fonction publique du Québec où ils font partie du personnel de bureau, technicien et ouvrier. À la Régie du logement, 147 personnes, incluant des occasionnelles et occasionnels, dont la plupart font partie du personnel de bureau, sont membres du SFPQ.

Le SFPQ réunit aussi les employées et employés de 36 organisations qui ne sont plus soumises à la *Loi sur la fonction publique* même si leurs activités relèvent du domaine public. Parmi elles, 22 sont des mandataires de l'État. Enfin, le SFPQ offre des services à quatre syndicats dans le cadre d'ententes spécifiques.

La mission du SFPQ à l'égard de tous ses membres, qu'ils travaillent ou non dans la fonction publique du Québec, est la défense de leurs conditions de travail de même que la promotion d'un environnement économique, politique et social favorable à l'amélioration de leurs conditions de vie.

En cohérence avec cette mission, le SFPQ promeut les services publics comme moyen démocratique de garantir les droits des citoyennes et des citoyens, mais aussi un modèle québécois de développement économique et social favorable à l'amélioration des conditions de vie des citoyennes et des citoyens de la société québécoise. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le SFPQ soutient un projet de société axé sur la démocratie, le développement durable, le partage, l'équité, la solidarité et le progrès de la société.

## LA PROBLÉMATIQUE DES DÉLAIS

---

En raison des délais d'attente à la Régie du logement, il arrive souvent que des personnes ne réussissent pas à faire exécuter les décisions de ce tribunal administratif. De fait, plus les décisions de la Régie du logement sont retardées, plus les risques sont élevés qu'elles ne puissent plus s'appliquer. Par exemple, en attendant d'une décision en leur faveur, des locataires peuvent se résigner à déménager en raison des risques pour la santé que présentait leur logement dont ils dénonçaient le mauvais état d'habitabilité. Autre exemple, des propriétaires ne réussissent pas à se faire rembourser le loyer dû par leur locataire qui a volontairement quitté leur logement pendant les procédures.

De telles situations sont fréquentes. Les délais d'attente représentent même le principal motif de plaintes de citoyennes et citoyens reçues par la Protectrice du citoyen.

Dans son rapport annuel 2009-2010, la Protectrice du citoyen, Raymonde St-Germain, se disait «très préoccupée par la capacité (de la Régie) de rendre justice dans des délais raisonnables».<sup>1</sup> Selon son rapport annuel 2009-2010, les délais d'attente pour les causes générales à la Régie du logement étaient d'ailleurs encore plus longs en 2009 que l'année précédente. L'an dernier, il fallait compter en moyenne 17,3 mois avant le déroulement d'une première audience comparativement à 15,9 mois en 2008. En outre, il s'écoulait presque autant de temps entre le dépôt d'une demande et la première audience qu'entre la première audience et une deuxième qui s'avère souvent nécessaire dans ce type de cause.

Le problème, qui est dénoncé autant par les associations de locataires et les associations de propriétaires, ne date pas d'hier. Dès 2001, dans le cadre d'une étude portant sur les tribunaux administratifs, le Vérificateur général avait déploré les retards dans le traitement des dossiers de la Régie du logement.

---

<sup>1</sup> Protectrice du citoyen, *Rapport annuel 2009-2010*, Québec, p. 68.

Le projet de loi n° 131 *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal* représente la réponse du gouvernement à une recommandation de la Protectrice du citoyen visant à ce «Que soit modifiée la *Loi sur la Régie du logement* pour donner explicitement aux régisseurs le pouvoir de déclarer la forclusion pour les citoyens qui abusent des procédures.»<sup>2</sup>

Les changements législatifs proposés, dont celui qui accorde aux régisseurs le pouvoir de déclarer la forclusion<sup>3</sup>, sont souhaitables.

Toutefois, pour s'attaquer au problème des délais déraisonnables dans son intégralité, d'autres mesures gouvernementales doivent être mises en oeuvre. Ces mesures sont la nomination de régisseurs et l'attribution de personnel en nombre suffisant à la Régie du logement pour que soient entendues et jugées les causes dans des délais raisonnables de même qu'un contrôle des loyers permettant de diminuer le nombre de causes en non-paiement qui parviennent devant la Régie du logement.

---

<sup>2</sup> Protectrice du citoyen, *Rapport annuel 2009-2010*, Québec, p. 70

<sup>3</sup> Il s'agit d'une procédure par laquelle une personne se voit empêcher de recourir à nouveau à la rétractation d'une décision de la Régie du logement.

## **LES COMPÉTENCES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT EN MATIÈRE DE DROIT LOCATIF**

---

Selon les notes explicatives au projet de loi n° 131, la future *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal* modifiera la *Loi sur la Régie du logement* pour lui conférer «la compétence en toute matière relative à la révision de loyer, et ce, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner des pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.»

Ces modifications, qui apparaissent aux articles 8 à 10 du projet de loi n° 131, étaient réclamées depuis longtemps pour confirmer l'exclusive juridiction de la Régie du logement en matière de droit locatif au Québec<sup>4</sup>.

Le personnel de bureau que nous représentons à la Régie du logement, qui est composé principalement de préposées et de préposés aux renseignements (90), mais aussi d'agentes et d'agents de bureau, d'agentes et d'agents de secrétariat, de téléphonistes-réceptionnistes (33) et de personnel technicien, a donc bien accueilli les changements législatifs proposés. Entre autres, des préposées et préposés aux renseignements se sont montrés favorables étant donné que le projet de loi n° 131 prévoit des mesures pour éviter l'abus de procédures dont elles et ils sont témoins. À leur avis, les changements législatifs simplifieront les procédures et éviteront le recours aux tribunaux supérieurs<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> La Régie du logement est un tribunal administratif différent des autres. Selon l'honorable juge LeBel de la Cour supérieure du Québec, dans l'affaire *Lareau c. Régie du logement* ([1999] J.L. 187; J.E. 99-875), la Régie « agit comme un tribunal de droit commun » puisqu'il tranche des litiges entre des parties privées alors que les autres tribunaux administratifs entendent des causes dont les parties sont l'État et ses administrés.

<sup>5</sup> Actuellement, la loi prévoit que la Régie du logement peut réviser une décision portant sur une demande dont le seul objet est une fixation ou une révision de loyer (article 1950 du Code civil du Québec). Une telle décision révisée par la Régie est finale et sans appel. Dans les autres cas, les décisions rendues par la Régie du logement peuvent être portées en appel à condition d'obtenir la permission d'un juge de la Cour du Québec.

Le SFPQ se montre donc favorable à ce que la *Loi sur la Régie du logement* soit modifiée de manière à empêcher les abus de procédures qui compromettent l'exécution de décisions de la Régie du logement. À cet égard, l'octroi du pouvoir de déclarer la forclusion dans la *Loi sur la Régie du logement* représente un changement législatif attendu.

## LE DROIT À LA JUSTICE DANS DES DÉLAIS RAISONNABLES

---

Les citoyennes et citoyens doivent être rassurés quant à la capacité de la Régie à leur rendre justice dans des délais raisonnables.

Actuellement, en vertu de la *Loi sur la Régie du logement*, les propriétaires ou les locataires peuvent déposer une demande de rétractation d'une décision de la Régie du logement si elles et ils suivent les modalités prescrites à l'article 89. Cette procédure a pour effet de suspendre l'exécution de la décision jusqu'à ce qu'un régisseur se prononce à nouveau sur le litige.

À l'appui de leur demande de rétractation, les personnes peuvent invoquer, entre autres, qu'elles n'ont pas pu se présenter à l'audience, qu'une preuve n'a pas pu être déposée ou encore que la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande. Les articles 88 et 89 ne sont pas restrictifs quant aux motifs d'une demande de rétractation.

«**89.** Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.»

Comme la *Loi sur la Régie du logement* ne prévoit pas de limites quant au nombre de demandes de rétractation qui peuvent être déposées, des personnes auraient abusé de leur droit en demandant à répétition des rétractations sans motifs valables dans le but d'éviter de se plier à une décision. Des victimes de tels abus auraient été dans l'obligation de s'adresser à la Cour supérieure pour mettre fin au stratagème, du moins

celles qui avaient les moyens de se payer cette démarche trop souvent longue et coûteuse.

Pour imposer l'application des décisions de la Régie du logement, des régisseurs ont donc commencé à refuser le dépôt des nouvelles demandes de rétractation pour de mêmes dossiers.

En date du 3 septembre 2009, la Cour supérieure invalidait cette procédure qui empêchait des personnes de formuler une autre fois une demande de rétractation de manière à suspendre à nouveau l'exécution d'une décision. À l'appui de son jugement, la Cour supérieure spécifiait qu'un tribunal administratif ne détient que les pouvoirs que lui confère sa loi et que la *Loi sur la Régie du logement* ne comporte aucun article qui accorde un pouvoir de déclarer la forclusion aux régisseurs.

Le projet de loi n° 131 remédie au problème légal soulevé par la Cour supérieure au moyen de l'article 9 qui ajoute l'article 63.2 à la *Loi sur la Régie du logement* :

«9. (...)

63.2. La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.»

Le SFPQ est favorable à l'ajout de l'article 9 à la *Loi sur la Régie du logement* afin de prévenir les abus qui nuisent à la capacité de rendre justice dans des délais raisonnables.

Ce pouvoir ne doit toutefois pas donner l'impression que des citoyennes et des citoyens pourraient être brimés dans l'exercice de leurs droits de recours. À cet égard, nous nous interrogeons sur la formulation du premier paragraphe de l'article 9 du projet de loi n° 131 *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal*. En effet, tel que rédigé, l'article 63.1 laisse croire que la pertinence d'une demande ou d'une requête pourrait être évaluée par les régisseurs sur la base des coûts et du temps qui devraient normalement être alloués à une cause. Cet article se lit comme suit :

9. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 63, des articles suivants:

«63.1. Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.»

Le SFPQ suggère de biffer «eu égard aux coûts et au temps exigés» dans la formulation de l'article 63.1, et ce, pour deux raisons.

Premièrement, l'accueil avec ou sans condition ou le rejet d'une demande doit se baser exclusivement sur sa pertinence en regard de la cause et non pas sur des critères de performance organisationnelle. Il importe donc de laisser aux régisseurs toute la marge de manœuvre pour déterminer les modalités en vertu desquelles ils évalueront si une partie utilise ou non un recours de façon abusive.

Deuxièmement, étant donné la formulation de l'article 63.1, des personnes pourraient être tentées de croire que la pertinence de leur demande, quelle qu'elle soit, pourrait être évaluée d'après les coûts et le temps supplémentaire qu'elle comporte si on les compare

aux coûts et au temps requis pour rendre une décision dans des causes similaires. Les propriétaires et les locataires doivent rester convaincus que leurs droits de recours, qui s'inscrivent dans l'exercice de leur droit à la justice, resteront bien protégés par la *Loi sur la Régie du logement*.

## **DES MESURES PRÉVENTIVES POUR ÉVITER LES DÉLAIS**

---

Les changements législatifs envisagés par le gouvernement du Québec représentent une mesure nécessaire, mais des mesures préventives doivent être aussi mises en œuvre pour régler le problème des délais déraisonnables dans le traitement des dossiers à la Régie du logement.

Même si l'abus des procédures dans une seule cause peut avoir des effets considérables en reportant la tenue de plusieurs audiences, il n'est responsable que d'une partie des dossiers qui s'accumulent à la Régie du logement. L'an dernier, la Régie du logement a reçu 1 934 demandes de rétractation de la part des locataires dont 1 267 sont relatives à des dossiers de non-paiement de loyer. C'est 150 demandes de plus qu'il y a sept ans, car en 2003-2004, la Régie en avait reçu 1 784. Par contre, en une seule année, le nombre de dossiers en attente à la Régie du logement a augmenté de plus de 5 000, passant de 29 319 en mars 2009 à 34 928 en mars 2010.<sup>6</sup>

Les délais d'attente avant de comparaître devant un tribunal administratif sont attribuables à plusieurs causes. Selon le Rapport annuel de gestion du Tribunal administratif du Québec 2009-2010, des retards peuvent être occasionnés par la complexité des dossiers demandant plus de temps de préparation pour rendre les parties prêtes à procéder, les retards dans la transmission des dossiers administratifs qui se répercutent sur le délai de traitement total, le plus grand nombre de dossiers à traiter et l'impact des départs à la retraite ou des absences pour invalidité et le non-remplacement de ceux-ci.<sup>7</sup>

Les mesures législatives suggérées par le projet de loi n<sup>o</sup> 131 *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal* qui visent à faciliter

---

<sup>6</sup>(...), «La Régie du logement toujours incapable de gérer ses délais, la Corpiq réclame l'intervention du ministre», *communiqué*, 1<sup>er</sup> octobre 2009.

<sup>7</sup> TAQ, *Rapport annuel de gestion 2009-2010*, p. 39

l'exécution des décisions auront donc peu d'effets sur le nombre de dossiers en attente si elles ne sont pas accompagnées:

- 1) De la nomination de régisseurs;
- 2) De l'attribution de personnel en nombre suffisant à la Régie du logement pour que soient entendues et jugées les causes dans des délais raisonnables;
- 3) De mesures de contrôle des loyers pour que diminue de manière significative le nombre de litiges qui se retrouvent devant la Régie du logement.

## LA NOMINATION DE RÉGISSEURS

---

La Régie du logement est composée d'adjudicateurs, c'est-à-dire de régisseurs et de greffiers spéciaux qui, dans ce dernier cas, se consacrent aux litiges concernant la fixation de loyer, mais aussi de cadres, de juristes, de professionnels et de personnel technique et de bureau. Le personnel, à savoir l'équivalent de 203 temps complets<sup>8</sup>, est réparti dans les diverses régions du Québec.

Dans les bureaux et les localités où ils siègent<sup>9</sup>, les régisseurs, qui sont nommés par le gouvernement pour un mandat d'au plus cinq ans, entendent tous les types de causes. Ils sont choisis d'après la liste établie conformément au règlement sur la procédure de recrutement et de sélection des personnes aptes à être nommées régisseurs à la Régie du logement et sur celle de renouvellement du mandat de ces régisseurs.

En octobre 2010, 36 régisseurs, dont trois étaient en congé de maladie, se partageaient les causes à la Régie du logement. Ce nombre est insuffisant. Comme le soulignait le Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec, il faut qu'il y ait des régisseurs en nombre suffisant pour entendre les causes dans un délai acceptable.<sup>10</sup>

Le gouvernement du Québec a déjà reconnu l'importance de maintenir en poste un nombre suffisant de régisseurs à la Régie du logement. En 2006, lors de l'annonce de la nomination de nouveaux adjudicateurs, la ministre des Affaires municipales et des Régions, Nathalie Normandeau, avait déclaré : «L'ajout de ressources est une excellente

---

<sup>8</sup> Québec, *L'effectif de la fonction publique du Québec, 2008-2009*, Québec, p. 134.

<sup>9</sup> Baie-Comeau, Drummondville, Gaspé, Gatineau, Granby, Joliette, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal (Centre-Ville), Montréal (Village olympique) et Québec.

<sup>10</sup> Chouinard, Tommy, « Régie du logement : Québec veut enrayer les abus », *La Presse*, 14 octobre 2010.

nouvelle pour les locataires et les propriétaires du Québec. Il témoigne de la préoccupation du gouvernement à l'égard de la qualité des services aux citoyens.<sup>11</sup>»

En janvier 2007, le gouvernement du Québec s'engageait à faire passer le nombre de dossiers en attente qui était de 22 500 à 7 400 en 2009 en nommant huit nouveaux régisseurs pour porter leur nombre à 42. Deux ans plus tard, comme le nombre de dossiers en attente s'élevait encore à 18 715, il disait réfléchir à l'idée de reconduire de façon permanente le plan de relève des régisseurs.<sup>12</sup>

Le gouvernement n'a pas maintenu ses engagements envers les citoyennes et citoyens. Les régisseurs ne sont déjà plus que 36 à siéger en raison, notamment, des départs à la retraite. Pourtant, la politique de non-remplacement d'un départ à la retraite sur deux ne s'applique pas dans leur cas.

Il est urgent que le gouvernement s'assure d'une solution permanente à ce problème. Dans son dernier Rapport annuel de gestion, la Régie du logement lançait l'alerte :

«En raison des contextes externe et interne, la Régie du logement doit tout mettre en œuvre pour maintenir une stabilité en ce qui concerne sa capacité à entendre des causes. Ces dernières seront toujours entendues par un régisseur ou un greffier spécial, d'où l'importance de maintenir un nombre suffisant d'adjudicateurs. Le défi est de taille, puisque le plan de relève des régisseurs, adopté en septembre 2009, prendra fin le 31 mars 2011.

(...)

---

<sup>11</sup> (Québec), « Amélioration des délais d'audience de la Régie du logement : la ministre Normandeau annonce l'ajout de 8 nouveaux régisseurs », 28 novembre 2010, [www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/nouveauxregisseurs.asp](http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/nouveauxregisseurs.asp).

<sup>12</sup>(...), « La Régie du logement est à bout de souffle juge la CORPIC », *Argent*, 27 septembre 2010.

La Régie du logement a été particulièrement touchée au cours de l'exercice 2009-2010 par des absences pour cause de maladie ou d'invalidité, principalement au sein de son effectif de régisseurs et de greffiers spéciaux. Ces absences se sont évidemment répercutées sur la capacité d'entendre des causes. La Régie ne sera pas à l'abri de situations semblables à l'avenir.»<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2009-2010*, p. 27-28.

## **L'ATTRIBUTION DE PERSONNEL**

---

La Régie du logement doit disposer de tout le personnel nécessaire à l'exercice de sa mission. Cela inclut du personnel de bureau et technique en nombre suffisant pour répondre adéquatement aux demandes des citoyennes et citoyens.

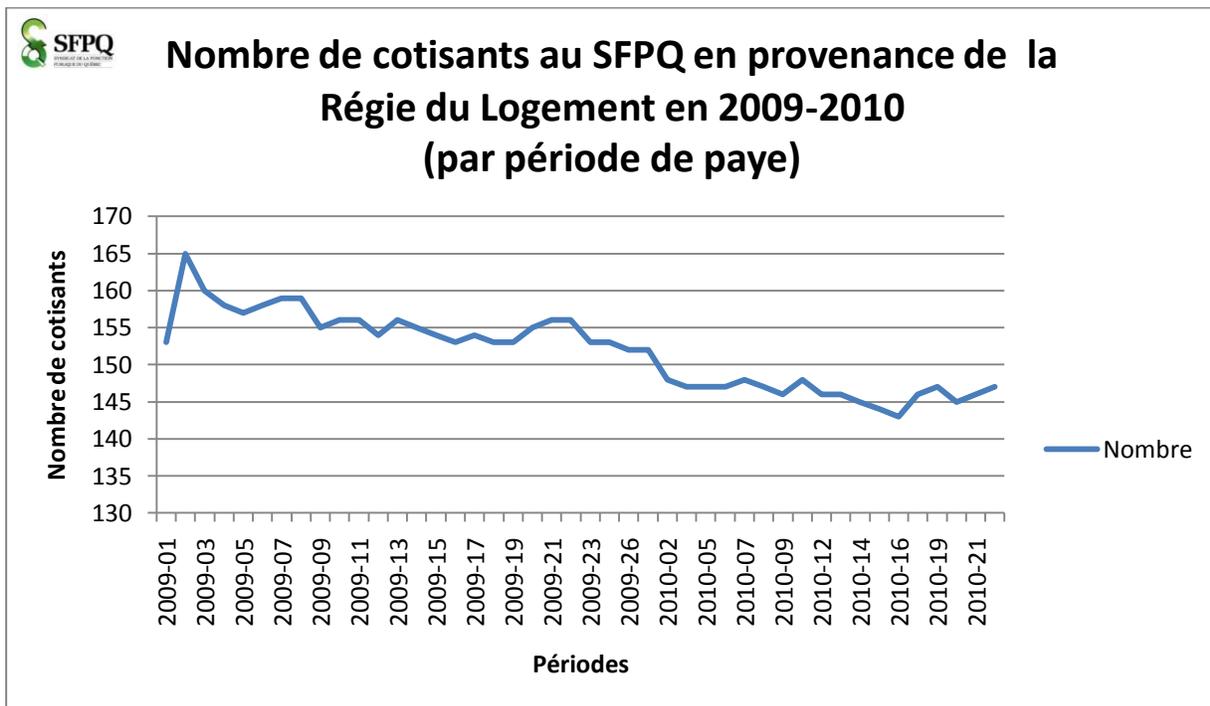
Tout spécialement, il faut savoir que les préposées et préposés aux renseignements de la Régie du logement portent assistance aux personnes qui veulent déposer une demande d'audience de manière à s'assurer que ces demandes puissent être inscrites au rôle selon leur nature et leur urgence, et ce, sans problème. Pour éviter les délais, il est important que ces demandes soient acheminées sur le bon formulaire selon le type de recours et qu'elles exposent de manière claire et concise l'objet et les motifs du recours.

Les propriétaires et les locataires doivent pouvoir compter sur le soutien du personnel afin d'éviter les erreurs qui peuvent entraîner des délais dans le traitement des dossiers. En outre, comme ils ont le fardeau de démontrer leurs revendications, les difficultés d'accès aux services de la Régie du logement peuvent avoir des conséquences graves sur leur capacité à monter leur dossier et à étayer leur démonstration de manière convaincante. Cela pourrait donc nuire à leur droit à la justice dans des délais raisonnables.

Malheureusement, la Régie du logement a vu ses ressources diminuer de manière importante au cours des dernières années en raison, notamment, de la politique de non-remplacement des départs à la retraite qui est encore plus exigeante dans le cas de la Régie que dans le cas des autres ministères et organismes du gouvernement du Québec. Dans son Rapport annuel de gestion 2009-2010, la Régie explique :

«Ainsi, la Régie du logement n'échappe pas aux restrictions budgétaires adoptées par le gouvernement du Québec. L'organisation doit donc composer, entre autres choses, avec une diminution importante de son budget de fonctionnement. Sur le plan des ressources humaines, la Régie ne peut remplacer que quatre personnes sur dix qui partent à la retraite (à l'exception des régisseurs). Cette réalité oblige l'organisme à réaligner ses façons de faire afin que le personnel qui demeure en place concentre ses efforts sur les activités essentielles à la réalisation de sa mission.»

De 2003 à 2010, le nombre d'employés de la Régie du logement représentés par le SFPQ est passé de 174 à 147. De 2009 à 2010, le nombre d'employés représentés par le SFPQ à la Régie du logement diminuait encore de 6 %.



Ce sont surtout des permanents qui ont quitté leur emploi, puisque leur nombre a chuté de 153 à 117. En ce qui concerne les préposées et préposés aux renseignements, le départ à la retraite d'employés expérimentés a un impact majeur sur l'expertise du personnel qui doit informer et assister à la rédaction des demandes d'introduction d'instance. Cette perte d'expertise a des effets sur les délais d'attente. En effet, les demandes mal fondées en fait et en droit viendront inutilement engorger l'appareil,

causant des remises et des rétractations à répétition (ex. demandes signées par les mauvaises personnes, parties mal identifiées, etc.)

La réduction du personnel et la perte d'expertise ne favorisent pas le traitement rapide des dossiers. En plus de contribuer à l'augmentation des délais de traitement des dossiers, la diminution du personnel de bureau et technique nuit à l'accessibilité des services aux citoyennes et citoyens.

## **DES MESURES DE CONTRÔLE DES LOYERS**

---

Un cas, qui est rapporté par la Protectrice du citoyen dans son rapport 2009-2010, a été cité abondamment par les associations de propriétaires pour illustrer les effets dramatiques de l'abus de procédures par des locataires. Ce cas exceptionnel mais répété à plusieurs reprises a fini par dépeindre les locataires comme des personnes qui abusent toujours des procédures.

Il s'agit de l'histoire d'un propriétaire qui ne réussissait pas à faire appliquer une décision de la Régie du logement. Cette décision, qui lui permettait de procéder à l'éviction du locataire de son seul logement, était continuellement suspendue en raison des demandes de rétractation formulées par son locataire qui ne prenait même pas la peine de se présenter devant le régisseur pour être entendu. Après trois demandes de rétractation, le locataire avait fini par quitter son logement, mais le propriétaire, lui, était certain de ne jamais récupérer la somme des loyers impayés, qui se chiffrait alors à plus de 23 000 \$.

De fait, le nombre de causes pour non-paiement de loyer qui se retrouvent devant la Régie du logement est très élevé. En 2009-2010, ce sont 46 315 causes pour non-paiement qui ont été déposées par des propriétaires alors que 1 934 causes de rétractation ont été soumises pendant la même année. Ce nombre correspond à une augmentation de 16 % de ce type de causes comparativement à 2000-2001 où il s'élevait à 39 942.

Serait-il possible d'éviter que des litiges concernant le non-paiement de loyer se retrouvent devant la Régie du logement afin, entre autres, de diminuer les délais des causes en attente? Sans doute si on s'attaque aux sources du problème.

Selon le FRAPRU, l'augmentation des loyers en souffrance serait principalement causée par la hausse de 29 % des loyers au cours de la même période. Cette hausse, jumelée aux effets de la crise économique sur les personnes qui vivent en situation de pauvreté, se solderait par l'incapacité de payer des locataires les plus vulnérables.

Au lieu de recourir exclusivement à des changements législatifs, la solution au problème de non-paiement des loyers devrait donc venir de mesures gouvernementales qui améliorent la capacité de payer des locataires. Par exemple, l'offre d'un plus grand nombre de logements sociaux, le renforcement du contrôle des loyers<sup>14</sup> et un programme d'aide financière au logement plus adéquat.

Les mesures gouvernementales pourraient aussi s'adapter aux problématiques régionales. Là où la crise économique a frappé plus durement certaines régions que d'autres, le nombre de causes pour non-paiement de loyer a monté en flèche. À Shawinigan, où le taux de chômage atteignait presque 12 %, le nombre de causes en vue du recouvrement de loyer était de 48 % plus élevé en 2009-2010 que trois ans plus tôt. Le nombre de causes pour non-paiement s'était aussi accru de manière sensible à Gatineau, Saguenay, Saint-Jérôme, Sherbrooke et Saint-Hyacinthe.

À Québec, où le marché est déséquilibré, seulement 0,4 % des logements sont disponibles. Dans ces conditions, bon nombre de locataires sont pris au piège face aux augmentations répétées de leur loyer. Certains d'entre eux auront tendance à endurer des logements en piètre état d'habitabilité ou à demeurer dans des logements qui coûtent désormais trop cher pour leurs moyens parce qu'il leur est impossible de trouver un logement plus adapté à leurs attentes.

---

<sup>14</sup> En matière de contrôle des loyers, la Régie du logement applique aux cas qui lui sont soumis le Règlement sur les critères de fixation de loyer lorsque les parties n'ont pas réussi à s'entendre sur les conditions de renouvellement d'un bail. De plus, durant la période de reconduction des baux, la Régie informe l'ensemble des acteurs du milieu du marché locatif des taux d'ajustement découlant de l'application de ce règlement.

Des litiges qui auraient pu être évités au moyen de mesures adaptées de contrôle des loyers se retrouveront donc devant la Régie du logement. De telles mesures sont nécessaires afin de prévenir l'accumulation des dossiers.

## **CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS**

---

La Régie du logement entend un très grand nombre de causes comparativement aux autres tribunaux administratifs. Une proportion importante des litiges soumis à la Régie du logement concerne le non-paiement de loyer, la résiliation du bail ou la fixation du loyer, mais la Régie se voit aussi confier un grand nombre de causes complexes nécessitant plusieurs jours d'audition.

Dans plusieurs cas, la durée d'attente pour l'obtention d'une audition nuit aux personnes qui ont le fardeau de prouver le bien-fondé de leurs revendications et même à l'exécution des décisions en leur faveur.

Les modifications législatives proposées par le projet de loi n° 131 *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal* se justifient par la nécessité d'éviter les abus de procédures qui constituent l'une des causes des retards dans le traitement des dossiers. Ces changements doivent être accompagnés d'autres mesures pour régler le problème des délais déraisonnables.

C'est pourquoi le SFPQ recommande :

- 1) la nomination de régisseurs;
- 2) l'attribution de personnel en nombre suffisant à la Régie du logement pour que soient entendues et jugées les causes dans des délais raisonnables;
- 3) des mesures de contrôle des loyers pour que diminue de manière significative le nombre de litiges qui se retrouvent devant la Régie du logement.

Enfin, bien que le SFPQ soit tout à fait d'accord avec le pouvoir de forclusion octroyé par le projet de loi n° 131 aux régisseurs, il est d'avis que la formulation de l'article 63.1 qui sera ajouté à la *Loi sur la Régie du logement* risque de semer le doute sur les critères à partir desquels les régisseurs appliquent ce pouvoir.

Pour cette raison, le SFPQ recommande que soit retirée l'expression «eu égard aux coûts et au temps exigés» dans la formulation de l'article 63.1 qui paraît à l'article 9 du projet de loi n° 131 *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal*.