



**Regroupement des
Comités
Logement et
Associations de
Locataires du
Québec**

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 âgés

**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* contribuent 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 revenus 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 éprouvant 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 Villaray

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