

PROJET DE RÈGLEMENT SUR LA PROCÉDURE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Loi sur le Tribunal administratif du logement

**De nouvelles dispositions qui minent une fois de plus l'accès à la justice
pour les locataires**

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
(RCLALQ) déposé au Tribunal administratif du logement

Présenté le 9 mai 2022



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

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 58 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, des 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 (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.)

Table des matières

Introduction	4
Recommandations	5
Annexe 1 – Les membres du RCLALQ.....	14

Introduction

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a pris connaissance du projet de règlement sur la procédure du Tribunal administratif du logement déposé dans la Gazette officielle en mars dernier. Bien que les dispositions préliminaires énoncent que ce dernier vise « à assurer l’accessibilité, la qualité et la célérité de la justice, l’application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l’exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d’équilibre », le RCLALQ s’inquiète de leurs effets sur l’accessibilité à la justice pour les parties non représentées par un avocat.

Depuis l’entrée en vigueur du projet de loi 16 et la transformation de la Régie du logement en Tribunal administratif du logement, les comités logement constatent que les locataires qui se représentent seuls rencontrent de plus en plus de difficultés pour défendre leurs droits. En excluant les aléas qui incombent à la période pandémique qui a affecté de manière exceptionnelle la prestation de services de nombreuses institutions publiques, le nouveau Tribunal impose aux locataires de se conformer à des procédures juridiques qui nécessitent une connaissance de plus en plus approfondie du droit civil québécois. Les comités logement sont contactés par un nombre croissant de locataires qui n’arrivent pas à introduire seul une demande au Tribunal, à satisfaire aux exigences procédurales qui sont de moins en moins accessibles au simple citoyen ou qui ne sont pas en mesure de préparer seul leur audience. Cela a notamment pour effet d’accroître la charge de travail des comités qui peinent déjà à répondre à la demande en raison d’un sous-financement chronique et qui, de par leur autonomie, n’ont aucunement pour mission de se substituer à une instance publique déjà en place.

En s’inspirant des règles de procédures que l’on peut retrouver dans de plus hautes instances telle que la Cour du Québec, ce projet de règlement semble poursuivre la voie de spécialisation amorcée dans le projet de loi 16. Malheureusement pour les locataires, l’accès à la justice s’y retrouve de plus en plus mis à mal. Le RCLALQ continue de revendiquer [une réelle réforme du Tribunal administratif du logement](#) afin de mettre un terme au deux poids, deux mesures qui y sévit à l’encontre des locataires.

Recommandations

Le règlement sur la procédure du Tribunal administratif du logement comporte plusieurs articles visant à modifier la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Nous procéderons à l'analyse des articles qui nous semblent les plus importants relativement à l'accès à la justice pour les locataires.

Rédaction des demandes (articles 2 et 5)

Les dispositions apportées par les articles 2 et 5 du projet de règlement énoncent un niveau de formalité et de précision qui s'apparentent à ce qui est exigé dans les tribunaux supérieurs. Pour les parties représentées par un avocat, ces modifications ne pauseront pas problème puisqu'elles s'harmonisent à la procédure que l'on peut retrouver dans d'autres types de tribunaux.

Toutefois, un locataire non représenté et qui n'est pas familier avec ces exigences aura de la difficulté à les rencontrer. Par exemple, s'il en est à sa première expérience au tribunal, il ne sera probablement pas en mesure d'indiquer dans sa demande « tout ce qui, s'il n'était pas énoncé, pourrait surprendre une autre partie ou soulever un débat imprévu ». De plus, si le locataire non représenté ne maîtrise pas bien la langue, comment pourra-t-il présenter avec « clarté, précision et concision » les énoncés de sa demande?

Cette nouvelle exigence risque d'imposer une barrière supplémentaire pour l'accès à la justice pour de nombreux locataires qui ne maîtrisent pas bien la langue française ou anglaise ou qui ont un faible niveau de littéracie qui limite l'organisation de leur argumentaire. Malheureusement, ces locataires ne peuvent pas obtenir d'assistance de la part des préposés du TAL pour les aider à formuler adéquatement leur demande. Ils sont alors redirigés vers les comités logement qui n'ont pas les ressources nécessaires pour aider un nombre toujours plus élevé de locataires.

Recommandation 1

Que le Tribunal administratif du logement mette en place les ressources nécessaires pour soutenir les locataires non représentés par un avocat dans la rédaction de leur demande. Que les préposés à l'information puissent aider les locataires à rédiger leur demande afin qu'elle corresponde aux exigences de clarté, de précision et de concision.

Environnement technologique (articles 8 et 26)

Le RCLALQ tient à rappeler que de nombreux locataires ne disposent pas d'outils technologiques permettant de répondre aux nouvelles exigences du TAL en la matière. Certains groupes appartenant à la population locataire ne disposent pas de ressources financières suffisantes pour avoir accès à Internet ou à un ordinateur. D'autres ne maîtrisent pas ces outils ou ne seront pas à l'aise d'en faire usage lors d'une audience comme cela peut être le cas pour la visioconférence. Les derniers mois qui ont grandement reposé sur l'utilisation de ces outils nous ont rappelés qu'une partie de la population peut être grandement mise de côté en raison d'une

fracture numérique. À cet effet, le RCLALQ appelle à la vigilance afin que ces outils soient utilisés davantage pour augmenter l'accès à la justice et non pour la restreindre.

Recommandation 2

Que le Tribunal administratif du logement soit vigilant et flexible quant à ses exigences relatives aux technologies de l'information afin de ne pas restreindre l'accès à ses services ou l'accès à la justice pour les parties qui ne maîtrisent pas les outils technologiques.

Recours abusifs (articles 11 à 13)

L'article 11 du projet de règlement prévoit qu'une « demande d'autorisation visant à être relevée d'une interdiction de produire une demande peut être instruite sur dossier ». Puisque cette nouvelle disposition implique que la décision visant l'interdiction de produire une demande pourrait être rendue sans que les parties ne puissent être entendues devant le tribunal, les parties ne pourraient donc pas exposer leurs motifs verbalement et en personne et risquent d'être privées du droit fondamental d'obtenir une audience pour se défendre. Le RCLALQ s'inquiète donc des répercussions que ces nouvelles dispositions pourraient avoir sur les parties locataires visées par de telles demandes. Ces dernières pourraient d'ailleurs être visées par le fait qu'elles ne maîtrisent pas ou qu'elles ne comprennent pas adéquatement des procédures juridiques qui sont de plus en plus complexes alors qu'elles ne tentent que de faire valoir leurs droits.

Recommandation 3

Qu'une demande d'autorisation visant à être relevée d'une interdiction de produire une demande soit débattue lors d'une audience avec présence des parties concernées.

Remise d'audience (articles 33 et 34)

Les dispositions contenues aux articles 33 et 34 laissent une latitude et de la discrétion au tribunal pour déterminer ce que sont « des motifs sérieux » et pour déterminer quand « les fins de la justice sont ainsi mieux servies » afin d'accorder ou non la remise d'une audience. Sur quoi se basera le tribunal se reposera pour évaluer de telles conditions?

Recommandation 4

Que le Tribunal administratif du logement établisse une liste de critères permettant d'accorder ou non la remise d'une audience.

Mandat d'amener et outrage au tribunal (articles 55 et 63)

Le mandat d'amener et l'outrage au tribunal sont des pouvoirs qui sont habituellement réservés aux tribunaux supérieurs. Outre pour l'outrage au tribunal dont il est fait mention à l'article 112 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, il n'est pas question de ces deux pouvoirs ailleurs dans la Loi. Le RCLALQ se questionne donc comment le TAL peut s'arroger de tels pouvoirs qui peuvent avoir de graves conséquences pour les parties visées.

Recommandation 5

Que les articles 55 et 63 soient retirés du projet de règlement.

Réforme du Tribunal administratif du logement

Pour le RCLALQ, le TAL nécessite de manière urgente une réforme afin d'assurer une administration plus juste, équitable et accessible de la justice. Dans sa forme actuelle, le tribunal est de moins en moins accessible pour les parties qui ne sont pas représentées par un avocat. Lors du dépôt de notre mémoire pendant les consultations sur le projet de loi 16, notre Regroupement a formulé de nombreuses recommandations issues d'un long processus de recherche, de travail terrain et de réflexion des membres du RCLALQ. Bien qu'elles ne concernent pas directement le projet de règlement à l'étude, nous sommes d'avis qu'elles sont d'autant plus pertinentes aujourd'hui. Nous avons donc pris la liberté de les reproduire ici.

Les sections du Code civil qui encadrent la location d'un logement sont complexes. Même si le TAL est un tribunal administratif où tous et toutes n'ont pas à être obligatoirement représentés par unE avocatE, force est de constater qu'il est difficile pour unE locataire disposant de peu de ressources d'obtenir les informations nécessaires pour se défendre adéquatement. Alors qu'un des mandats initiaux de la Régie était de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations, le tribunal ne fournit désormais plus les efforts nécessaires pour le réaliser pleinement. Le TAL est également tenu de faire des études sur la situation du logement, mais ne le fait plus depuis de nombreuses années.

Lors de la rédaction de son plus récent rapport sur le TAL, le RCLALQ a constaté que les agentEs d'information, qui sont aux premières lignes pour répondre aux questions des locataires, transmettent des réponses incomplètes, voire erronées. Ils et elles ne disposent pas toujours de la formation nécessaire pour mener à bien leur travail. De plus, en raison du manque de ressources, il est fréquent que les locataires doivent attendre de très longues minutes pour obtenir une réponse, et ce, à moins que le système d'attente téléphonique ne raccroche pas immédiatement pour cause de surcharge. Enfin, la porte de sortie des préposéEs est trop souvent le numéro de téléphone du RCLALQ ou celui des comités logement alors que les organismes communautaires ne disposent pas des ressources nécessaires pour répondre à l'ensemble des demandes.

Recommandation 6

Que le TAL forme adéquatement ses employéEs 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 7

Que le TAL 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 8

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

Au cours des dernières années, plusieurs bureaux du TAL ont été fermés ou ont vu leurs heures d'ouverture être grandement diminuées. C'est le cas notamment des bureaux d'Alma, de Jonquière, de Sorel, de Lévis ou de Victoriaville, pour ne nommer que ceux-là. D'autres, comme le bureau de Matane qui est uniquement ouvert pendant 4h le dernier vendredi de chaque mois, ont des heures d'ouverture qui ne correspondent pas à la réalité des locataires. Ce sont évidemment les personnes qui résident en dehors des grands centres urbains qui sont les plus touchées : si elles travaillent pendant les heures normales de bureau, qu'elles ne disposent pas d'une voiture ou qu'elles n'ont tout simplement pas les moyens financiers pour se déplacer, impossible pour elles de se rendre à un bureau du TAL. Certes, le TAL a introduit sur son site internet la possibilité d'ouvrir un dossier en ligne, mais pour le moment, cette procédure est uniquement disponible pour les causes portées par les propriétaires (hormis les rares dossiers en fixation de loyer ouverts par les locataires). La solution ne réside pas non plus dans la visioconférence puisque cette pratique ne fait que complexifier les procédures ainsi que l'assistance aux parties par les juges.

De plus, alors que l'ouverture d'un dossier était gratuite à la naissance de la Régie, les frais ont graduellement augmenté pour atteindre aujourd'hui 76\$. Cela est sans compter les frais de signification de la demande et ceux liés à l'envoi de la mise en demeure à l'autre partie, procédure qu'obligent les préposés avant d'autoriser l'ouverture d'un dossier. Parfois, les préposés rejettent même des mises en demeure au motif qu'elles manquent de précision ou qu'elles sont rédigées dans un français trop approximatif. De nombreux témoignages de locataires nous ont également informés que certainEs préposés tiennent des propos décourageants aux locataires qui avaient de bonnes raisons de demander une ouverture de dossier. L'expérience terrain des comités logement et des associations de locataires en témoigne : les locataires plus vulnérables ont de nombreuses réticences à faire valoir leurs droits et les préposés devraient être plus sensibles à leur situation pour ne pas les décourager dans leurs démarches.

Recommandation 9

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 10

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

Actuellement, le TAL a juridiction sur les relations entre locataires et propriétaires uniquement après la signature du bail. Pourtant, plusieurs étapes du processus de location se déroulent bien avant, comme la recherche de logement, la visite et l'enquête de location. Au cours de celles-ci, plusieurs propriétaires usent de discrimination sans gêne. Par exemple, une brève recherche sur des sites internet de petites annonces permet de trouver rapidement des logements où les

enfants ne sont pas les bienvenus ou, plus subtilement, de très grands logements pour des personnes seules ou très calmes. D'autres peuvent refuser de faire visiter un logement en raison de l'accent ou du nom d'une personne. Et même si les tristement célèbres « listes noires de locataires » des associations de propriétaires sont désormais interdites, rien n'empêche les propriétaires d'utiliser des formulaires de location qui demandent certains renseignements abusifs, comme le numéro d'assurance sociale, le numéro de compte bancaire ou le numéro d'assurance maladie.

Certes, les locataires victimes de discrimination peuvent porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse ou à la Commission d'accès à l'information pour les demandes abusives de renseignements personnels. Mais ces procédures sont longues et périlleuses, peu connues et peu coercitives. Les locataires préféreront trouver le plus rapidement possible un autre logement question de s'assurer d'avoir un toit sur la tête.

Recommandation 11

Que le TAL ait pleine juridiction sur l'ensemble du processus de location.

La mise au rôle est le processus par lequel le TAL classe et priorise les demandes. Le RCLALQ critique depuis longtemps l'opacité des critères qui amène le « maître des rôles » à classer les demandes dans les différentes catégories. Par exemple, il n'est pas toujours clair pourquoi un dossier atterri dans la catégorie « urgente » plutôt que « prioritaire » ou « générale ». Le TAL donne quelques explications à ce sujet, comme le fait que les causes impliquant des risques pour la santé ou la sécurité des occupantEs sont classées comme urgentes, mais nulle part ne sait-on sur quoi se base le tribunal pour juger de ce critère. En d'autres mots, il faudra que les locataires qui vivent dans un logement dangereux aient rempli leur demande de manière à en convaincre le TAL, ce qui est loin d'être facile. Le RCLALQ a demandé à maintes reprises à la direction de le TAL de préciser les critères de mise au rôle, toujours sans succès. Précisons que la mise au rôle tient à des directives internes du tribunal et que celui-ci possède donc toute la latitude pour en modifier les orientations.

Une des meilleures illustrations du caractère injuste de la mise au rôle demeure la priorisation systématique des causes en non-paiement de loyer. Année après année, ces causes bénéficient des meilleurs délais d'attente, devançant même les causes civiles urgentes. Peu importe le montant du loyer en retard ou le type de propriétaire, le tribunal considère de facto urgent le possible préjudice subi par les propriétaires dans un cas de non-paiement de loyer. C'est donc dire qu'aux yeux du TAL, le portefeuille des propriétaires passe avant la santé et la sécurité des locataires

Recommandation 12

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.

Les comités logement et les associations de locataires rencontrent fréquemment des locataires qui craignent le TAL pour diverses raisons. Parmi celles-ci, le déroulement des audiences et les procédures complexes peuvent décourager beaucoup de locataires. Se retrouver devant unE juge, affronter son propriétaire et devoir défendre ses droits peut rapidement devenir une situation difficile pour les locataires. Contrairement aux propriétaires, les locataires ont très

rarement les ressources disponibles pour faire appel à unE avocatE pour les représenter. Sans oublier que les propriétaires de logements constitués en personne morale peuvent se faire représenter par des professionnels (un administrateur ou un employé qui doit être au seul service de la compagnie), souvent des spécialistes du TAL. Au final, tant au niveau de la connaissance des procédures que des ressources disponibles, locataires et propriétaires ne se battent pas à armes égales.

Dans le *Livre blanc* menant à la création de la Régie, on donnait le mandat au tribunal d'assurer des relations équitables entre locataires et propriétaires, bref de rétablir les inégalités qui existent entre les parties. Ce principe devrait évidemment s'appliquer au déroulement des audiences, par exemple en apportant assistance aux parties moins expérimentées qui éprouvent des difficultés envers les procédures et les principes de droit. Contre-interroger son propriétaire n'est pas une épreuve facile pour tout le monde, encore moins faire la preuve de sa mauvaise foi dans le cadre d'une reprise de logement.

Pour l'instant, une des seules solutions proposées par le TAL est de faire davantage usage de la conciliation, mesure qui est loin de mieux garantir les droits des locataires. La conciliation a plutôt comme risque de renforcer les rapports de pouvoir qui existent entre les parties, car un conciliateur ou une conciliatrice ne peut s'interposer comme les juges. Les solutions résident plutôt dans le renforcement de l'assistance aux locataires par diverses mesures venant favoriser l'accès à la justice

Recommandation 13

Que les juges du TAL donnent la pleine assistance aux parties, surtout envers les locataires qui se défendent seuls. En ce sens, les juges doivent s'assurer de l'application du droit et faciliter la compréhension des procédures.

Au Québec, les locataires peuvent compter sur le droit au maintien dans les lieux pour les protéger. En théorie, ce principe implique que les locataires ont le droit de demeurer indéfiniment dans leur logement tant que leurs obligations sont remplies. Les propriétaires ne peuvent donc pas, en vertu du droit au maintien dans les lieux, demander aux locataires de quitter un logement. Plusieurs exceptions viennent néanmoins lourdement affaiblir la portée de ce principe. Les plus fréquentes sont la reprise de logement et l'éviction dans le but d'agrandir, subdiviser ou de changer l'affectation du logement. Ces exceptions ne sont toutefois que la pointe de l'iceberg, puisque la majorité des accrocs au droit au maintien dans les lieux surviennent en dehors des tribunaux, par exemple via des évictions illégales ou par de fortes pressions sur les locataires dans le but de les faire quitter, parfois en échange de compensation monétaire.

Les attaques au droit au maintien dans les lieux émanent d'une volonté de faire d'immenses profits en jouant aux flips immobiliers. Cela résulte du même coup en un autre phénomène inquiétant, soit l'érosion du parc de logements locatifs. Une fois un immeuble vidé des locataires, il est extrêmement plus lucratif pour les propriétaires de transformer les logements en condos, de les louer sur des plateformes comme Airbnb ou tout simplement de les rénover pour les relouer ensuite à gros prix. Il s'en suit donc une perte de logements locatifs, tout particulièrement de logements abordables. Ce sont en effet généralement les logements les moins chers et qui logent des personnes démunies qui représentent le plus gros potentiel de

profits. Les locataires aînés qui habitent depuis longtemps leur logement sont souvent les premières victimes. Malgré les récentes protections supplémentaires mises en place pour ce groupe particulier de locataires, il est facile de contourner les lois et d'arriver à ses fins avec des pratiques douteuses, voire illégales.

Pour le RCLALQ, le fait d'évincer des locataires dans le but de faire des profits faramineux est une pratique honteuse qui doit cesser. L'ensemble des locataires doit être mieux protégé et ces pratiques doivent être réellement empêchées par l'effet dissuasif et punitif de la loi. Le logement est un droit fondamental, personne ne devrait craindre de perdre son logement du jour au lendemain. Dès sa création en 1980, la Régie du logement s'est pourtant vu confier la mission d'assurer la conservation du parc de logements locatifs. Or, force est de constater que le TAL échoue dans ce mandat en étant trop laxiste vis-à-vis des propriétaires qui désirent se débarrasser de locataires dans le but de maximiser leur profit. De récentes études ont montré que le TAL accorde dans une large proportion les demandes de reprise de logement et d'éviction, et ce, sans que le tribunal ne questionne réellement les intentions des propriétaires.

Recommandation 14

Que le TAL protège le parc de logements locatifs et le droit au maintien dans les lieux :

- En interdisant les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation;
- En interdisant les reprises de logement lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3%;
- En assurant une extrême vigilance vis-à-vis des demandes de reprise de logement et d'éviction, notamment pour déceler les pratiques de mauvaise foi;
- En assurant un suivi étroit des reprises et évictions accordées pour en vérifier la réalisation;
- En condamnant lourdement tout propriétaire qui aurait agi de mauvaise foi;
- En augmentant considérablement les indemnités versées aux locataires quand la reprise ou l'éviction est accordée.

Le TAL est une véritable machine à expulser les locataires. Les expulsions de logement pour cause de non-paiement de loyer sont de loin la principale activité du tribunal. Bon an mal an, c'est 60% des dossiers ouverts au TAL qui concernent ce type de dossier. Les dossiers en non-paiement de loyer sont en effet ceux qui bénéficient d'une voie rapide au TAL. Compte tenu du nombre élevé de dossiers, le tribunal choisit de prioriser le non-paiement pour performer dans ses rapports annuels et plaire aux nombreuses critiques (Vérificateur général, Protecteur du citoyen, gouvernement, etc.). Pourtant, cette priorisation systématique a des conséquences sociales désastreuses.

À l'heure actuelle, la loi est ainsi faite que le TAL ne permet pas aux locataires d'expliquer leur retard dans le paiement du loyer. Perte d'emploi, accident de travail, situation familiale difficile, attente de prestations financières, etc., aucune de ces raisons ne sera valable aux yeux du tribunal. L'état du logement ne peut pas non plus être soulevé comme motif au non-paiement. S'il y a effectivement un retard de plus de 3 semaines dans le loyer, le TAL résiliera le bail et ordonnera l'expulsion des locataires, à moins que la dette soit remboursée à l'audience ou avant

que le jugement soit rendu. De plus, aucune analyse relative au préjudice causé au propriétaire n'est effectuée par le tribunal. Ainsi, peu importe si la dette de loyer n'est que de quelques dollars ou si le propriétaire est une corporation qui détient des centaines de logements, la même règle est appliquée. Dans tous les cas, la cause en non-paiement sera priorisée par la Régie et traitée en quelques semaines. Quant à l'audience, si les locataires osent s'y présenter pour expliquer en vain leur non-paiement ou encore pour régler leur dette, elle durera à peine quelques minutes et sera traitée à la chaîne avec plusieurs dizaines d'autres.

Ces pratiques inhumaines sont désastreuses pour les locataires. Une expulsion de logement est un moment traumatisant, notamment pour les ménages à faible revenu qui connaîtront d'importantes difficultés à se reloger. Discrimination par les futurs propriétaires, risques d'itinérance, appauvrissement, problèmes de santé, changements d'écoles rapides pour les enfants, les conséquences sont nombreuses pour les locataires et les coûts sociaux de ces évictions sont énormes. L'ampleur du phénomène du non-paiement de loyer et des évictions est l'une des conséquences les plus frappantes de l'accroissement des inégalités sociales et économiques et de la détérioration des programmes sociaux sensés protéger les plus démunis.

Recommandation 15

Que cesse l'expulsion à la chaîne de locataires en raison du non-paiement du loyer et que les critères menant à l'expulsion soient fortement resserrés, rendant ce phénomène exceptionnel. Des mécanismes alternatifs doivent être mis en place pour éviter les expulsions, comme les ententes de paiement.

Recommandation 16

Que le TAL tienne compte des motifs invoqués par les locataires pour le non-paiement du loyer, notamment l'état de santé, la situation personnelle et familiale et l'état du logement.

Recommandation 17

Que la Régie procède systématiquement à l'analyse sérieuse des préjudices subis par les propriétaires dans les cas de non-paiement de loyer ou de retards fréquents avant de se prononcer sur l'expulsion de locataires.

Au Québec, il n'y a pas de contrôle obligatoire et universel des loyers. Le TAL publie annuellement des indices d'augmentation de loyer, mais ceux-ci ne servent qu'à guider locataires et propriétaires dans la négociation. Les indices ne sont donc pas obligatoires. Pour preuve, la plupart des propriétaires augmentent le loyer au-delà des indices, et ce, sans que des dépenses importantes comme des travaux majeurs ou une hausse de taxes le justifient. Les associations de propriétaires disent même publiquement que les propriétaires n'ont aucune obligation de tenir compte des critères de fixation de loyer ni même des scénarios d'augmentation publiés annuellement par le TAL. De leur côté, les comités logement aident chaque année des milliers de locataires aux prises avec des hausses abusives de loyer. Sans contrôle obligatoire, le fardeau de contester une hausse de loyer demeure sur les épaules des locataires qui, bien souvent, craignent d'entrer en confrontation avec leur propriétaire. À l'heure actuelle, le TAL fixe annuellement moins de 0,5% de tous les loyers du Québec. Les autres loyers sont donc augmentés de gré à gré. Avec tous les rapports de pouvoir qu'implique une relation propriétaire-locataire, il est primordial de renverser le fardeau de contrôle en

obligeant les propriétaires à faire fixer les loyers au TAL si leur hausse dépasse un pourcentage déterminé par le tribunal, comme c'est le cas actuellement en Ontario.

Mais même lorsqu'une hausse de loyer est contestée par les locataires et que le propriétaire décide de faire fixer le prix du loyer par le TAL, d'inquiétantes lacunes surviennent. D'abord, le tribunal est très souvent laxiste envers les propriétaires qui ne remettent pas à temps (ou même qui ne remettent pas du tout) le formulaire des renseignements nécessaires au calcul de la hausse. De plus, il serait grandement bénéfique pour les locataires de recevoir également une copie de ce formulaire afin de leur permettre de bien se préparer à leur audience.

Lors des audiences, le tribunal est souvent complaisant à l'égard des preuves fournies par les propriétaires. Normalement, pour pouvoir fixer une hausse de loyer correctement, l'ensemble des pièces justificatives (factures) doivent être analysées avec soin. Or, les audiences en fixation de loyer que nous avons observées nous ont fait constater que le tribunal recevait comme preuves acceptables des factures non datées, dans certains cas sans adresse et sans nom, ou encore de simples soumissions. Les locataires ont techniquement le droit d'examiner et d'évaluer les documents déposés, mais le tribunal ne les avise pas toujours de cette possibilité. Une fois de plus, les locataires qui ont du mal à se retrouver dans les procédures en sortent pénalisés

Recommandation 18

Que le TAL, dans l'objectif d'avoir un contrôle obligatoire et universel des loyers, fixe tout loyer pour laquelle la hausse demandée par le propriétaire est supérieure à un taux déterminé par le tribunal.

Recommandation 19

Que le TAL resserre les règles des dossiers en fixation de loyer de manière à ne pas pénaliser les locataires et à cesser tout laxisme envers les propriétaires qui ne répondent pas aux exigences légales.

Annexe 1 – 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

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 (Ste-Foy)
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- Action-logement Duberger Les Saules

Centre-du-Québec

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

Chaudière-Appalaches

- ACEF Rive-sud de Québec
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

- Action logement de l'Est

Lanaudière

- Action-Logement Lanaudière

Laurentides

- Association de promotion et d'éducation en logement (Saint-Eustache)
- Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
- Conseil régional de développement social des Laurentides

Laval

- ACEF de Laval

Mauricie

- Infologis Mauricie

Montérégie

- ACEF Montérégie-Est

- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie
- Comité logement de Valleyfield
- Maison La Virevolte (Longueuil)
- Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
- Comité logement Rive-Sud
- Association des locataires HLM de Bienville

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villera y
- 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 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
- 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

- Loge m'entraide (Chicoutimi)