

ÉVICTIONS FORCÉES



2023 ANNÉE RECORD

REHATOQ

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

Décembre 2023

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 RCLALQ regroupe aujourd'hui 62 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, rénoviction, harcèlement, conversion en condos, Airbnb, etc.).

6839 rue Drolet
Local 305
Montréal, QC
H2S 2T1

Téléphone : 514 521-7114 / 1-866-521-7114

Courriel : rclalq@rclalq.qc.ca

Site Web : rclalq.qc.ca

Les situations de reprises, d'évictions, de rénovictions et de pressions indues pour mettre fin au bail sont des épisodes qui font pression sur la santé mentale des locataires. Ce rapport en fait état. Si vous êtes dans l'une de ces situations, contactez votre comité logement ou association de locataires (voir www.locataire.info). Si vous vivez des moments et des émotions difficiles, n'attendez pas pour appeler le Centre de prévention du suicide du Québec au 1 866-277-3553 (1 866-APPELLE).

*J'ai signé, car j'avais peur. Le propriétaire m'a intimidé.
Je suis trop malade pour me défendre.
Le propriétaire m'a dit que plus personne
voudra me louer un logement s'il m'amène au tribunal.*
Une locataire de St-Jérôme

Table des matières

Faits saillants.....	4	
Introduction.....	6	
1- L'augmentation constante et inquiétante des évictions forcées		
a- Méthodologie.....	8	
b- Les données du RCLALQ.....	8	
2- Impact des évictions forcées sur les locataires		
a- Les données sur l'itinérance.....	11	
b- Les conséquences sur la santé.....	11	
3- Impact des évictions forcées sur les organismes de défense de droits		
a- Affronter une explosion des demandes malgré une diminution de nos moyens.....	12	
4- Que fait le Tribunal administratif du logement?		
a- Des évictions en forte hausse.....	13	
5- Nos revendications: faire cesser l'impunité.....		14
Annexe : données des coupures de presse.....	17	
Les membres du RCLALQ.....	18	

FAITS SAILLANTS

- Le nombre d'évictions forcées compilées par les groupes membres du RCLALQ augmente encore considérablement cette année, passant de 1 525 cas compilés en 2022 à **3 531 cas pour 2023, une augmentation de 132 %**. Il s'agit de la plus forte hausse de cas jamais compilés par les groupes.
- **Précision importante : le nombre de cas comptabilisés dans ce rapport ne représente qu'une infime partie du nombre total.** La très grande majorité des cas ne sont jamais signalés aux comités logement. Puisque ces pratiques ne font pas l'objet d'un contrôle systématique au Québec, le nombre réel d'évictions forcées est impossible à établir avec exactitude. Toutefois, plusieurs indicateurs, notamment ceux de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021 de Statistique Canada, permettent d'affirmer qu'il y a, à tout le moins, plusieurs dizaines de milliers d'évictions forcées chaque année au Québec, et que ce nombre pourrait même avoir atteint jusqu'à 90 900 cas en 2023.
- De 2020 à 2023, **le nombre d'évictions forcées compilées par les groupes membres du RCLALQ s'est multiplié par près de 6 fois**. Bien que différents facteurs nous amènent à rester prudents avant d'extrapoler ce chiffre pour tout le Québec, il témoigne d'une progression très nette et indéniable du phénomène des évictions forcées au Québec au cours des dernières années.
- Toutes les régions du Québec sont aux prises avec ce problème. Après une augmentation vertigineuse de 487 % observée l'an dernier, **les cas d'évictions forcées continuent de progresser fortement dans les villes et régions hors de Montréal et de Québec, avec une hausse de 121 % des cas** signalés aux comités logement cette année.
- C'est sur l'île de Montréal qu'on note la plus forte augmentation du nombre de cas, avec 143 %. À Québec, le nombre d'évictions forcées a progressé de 69 %.
- On remarque que cette année, les tactiques de rénovictions et de pressions indues sont en hausse plus que fulgurante. Cela signifie qu'en raison du manque de volonté du gouvernement québécois de s'attaquer réellement à ces pratiques crapuleuses, de plus en plus de propriétaires ne se donnent même plus la peine de faire semblant de respecter la loi pour bafouer le droit au maintien dans les lieux des locataires.
- Les compilations annuelles du RCLALQ, qui montrent que le phénomène des évictions forcées a pris énormément d'ampleur au cours des dernières années, sont conséquentes avec les plus récentes données du Ministère de la Santé et des Services sociaux sur l'itinérance, qui indiquent que les évictions sont

devenues le principal facteur d'itinérance, devant les problèmes de toxicomanie ou de revenu insuffisant.

- Nous demandons au gouvernement du Québec de modifier la législation pour obliger tous les projets de reprise, d'éviction et de travaux majeurs à obtenir une autorisation du tribunal et à faire l'objet d'un suivi obligatoire dans l'année qui suit. Nous demandons en outre que soit imposé un moratoire sur les projets de reprise et ceux menant à l'éviction des ménages locataires lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre du marché, et que les recours des locataires victimes de harcèlement de leur propriétaire pour mettre fin au bail soient considérablement améliorés.
- L'absence de mesures permettant de contrôler les loyers lorsqu'il y a un changement de locataires incite les propriétaires à procéder à des évictions forcées. Le RCLALQ continue de réclamer l'instauration d'un véritable contrôle des loyers au Québec, comprenant un registre des loyers et un plafonnement des hausses annuelles. Contrôler efficacement les loyers permettraient de réduire le nombre d'évictions frauduleuses de manière significative.

Introduction

Les locataires vivent avec une épée de Damoclès au-dessus de leur tête : une éviction forcée. Même si le loyer est payé à chaque premier du mois, le droit au maintien dans les lieux n'est pas assuré. Depuis plusieurs années, ce droit essentiel, qui est la pierre d'assise des droits des locataires dans le Code civil du Québec, est même largement bafoué par des opérations de délogement frauduleuses, dont l'objectif est de faire de grands profits en haussant les loyers de façon considérable.

Chaque année, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) compile les données de ses groupes membres sur les évictions forcées¹ que subissent les locataires du Québec.

Encore cette année, le phénomène des évictions forcées a fortement progressé et atteint des niveaux records. **Le nombre d'évictions forcées compilées par les groupes membres du RCLALQ est passé de 1 525 cas en 2022 à 3 531 cas pour 2023, soit une augmentation de 132 %.**

En plus des situations de reprise ou d'éviction de logement qui portent atteinte au droit maintien dans les lieux, nous recensons des tactiques de plus en plus utilisées par les propriétaires, comme le prétexte de travaux majeurs pour résilier un bail (les fameuses « rénovictions ») ainsi que les diverses tactiques et pressions indues pour mettre fin au bail (intimidation, harcèlement, achat de bail). Toutes ces tactiques sont en très forte hausse cette année.

Il est important de préciser que le nombre de cas comptabilisés dans ce rapport ne représente qu'une infime partie du nombre d'évictions forcées ayant eu lieu. La très grande majorité des cas ne sont jamais signalés aux comités logement. Puisque les pratiques d'éviction forcée ne font pas l'objet d'un contrôle systématique au Québec, le nombre réel d'évictions forcées est impossible à établir avec exactitude. Toutefois, plusieurs indicateurs, notamment ceux de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021 de Statistique Canada montrent qu'il y a plusieurs dizaines de milliers d'évictions forcées chaque année au Québec. À partir des mêmes indicateurs, extrapolés en fonction de la progression du phénomène enregistrée par les comités logement au cours des dernières années, il est permis de croire que les situations d'évictions forcées au Québec pourraient avoir atteint jusqu'à 90 900 cas au cours de l'année 2023².

¹ D'autres expressions sont parfois utilisées pour ces types de situation, telles « atteintes au parc locatif » et « évictions sans fautes ». Nous utilisons le terme *éviction forcée* car il décrit bien cette réalité telle que les locataires la vivent.

² L'Enquête canadienne sur le logement de 2021 de Statistique Canada révèle que 1,5 % des ménages locataires québécois ont été victimes d'une éviction forcée au cours de l'année précédant l'Enquête, réalisée entre janvier et juin 2021, ce qui représente environ 22 500 ménages évincés en un an. De 2021 à 2023, le nombre de situations d'éviction forcée compilées par les groupes membres du RCLALQ a progressé de 304 %. En supposant que le nombre réel de situations d'éviction a progressé au même rythme, cela signifierait qu'il y aurait eu jusqu'à 90 900 ménages locataires évincés au Québec en 2023.

Avec le projet de loi 31, la ministre responsable de l'Habitation du Québec, France-Élaine Duranceau, prétend agir contre la prolifération des évictions. **Or, les mesures inscrites dans le projet de loi 31 sont nettement insatisfaisantes pour répondre à un phénomène qui a pris des proportions catastrophiques, puisqu'elles ne s'attaquent aucunement au cœur du problème, soit l'impunité presque totale relativement aux tactiques d'éviction frauduleuses.** Il est ainsi proposé de modifier la procédure de refus d'un avis d'éviction, ce qui n'est pas une mauvaise idée, mais ne réduira aucunement le nombre d'évictions au Québec. Il est également proposé de faire peser le fardeau de bonne foi sur les propriétaires poursuivis pour reprise ou éviction de mauvaise foi, mais cette mesure revient à codifier dans la loi la jurisprudence actuelle. De toute manière, il est bien connu que les locataires vont très rarement poursuivre leur propriétaire suite à des reprises ou évictions de mauvaise foi. Ces propositions n'auront ainsi aucune conséquence sur le terrain.

Mais il y a pire : le projet de loi 31 aurait pour conséquence de normaliser les pratiques d'éviction en accordant un montant supplémentaire d'indemnité aux locataires. Pour toutes ces raisons, nous demandons le retrait immédiat du projet de loi 31, pour repenser avec l'ensemble des acteurs concernés les bonnes solutions à la crise du logement.

La multiplication des évictions frauduleuses est l'une des composantes principales de la pire crise du logement de l'histoire du Québec moderne. La réponse du gouvernement québécois à cette grave problématique doit être à la mesure de l'ampleur qu'elle a prise au cours des dernières années. Le RCLALQ demande au gouvernement de modifier la législation pour obliger tous les projets de reprise, d'éviction et de travaux majeurs à obtenir une autorisation du tribunal et à faire l'objet d'un suivi obligatoire dans l'année qui suit. Nous demandons en outre que soit imposé un moratoire sur les projets de reprise et ceux menant à l'éviction des ménages locataires lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre du marché, et que les recours des locataires victimes de harcèlement de leur propriétaire pour mettre fin au bail soient considérablement améliorés.

Par ailleurs, l'absence de mesures permettant de contrôler les loyers lorsqu'il y a un changement de locataires incite les propriétaires à procéder à des évictions forcées. Le RCLALQ continue de réclamer l'instauration d'un véritable contrôle des loyers au Québec, comprenant un registre des loyers et un plafonnement des hausses annuelles. Contrôler efficacement les loyers permettraient de réduire le nombre d'évictions frauduleuses de manière significative.

En cette fin d'année 2023, qui fut une année particulièrement lamentable pour les droits des locataires au Québec, nos pensées vont aux milliers de locataires qui ont reçu ou recevront bientôt un avis de reprise ou d'éviction de logement, puisque le 31 décembre représente la date limite d'envoi de ces avis pour les nombreux baux locatifs ayant débuté le 1er juillet. Notre message à ces locataires est le même que l'an dernier : tenez bon et ne signez rien avant d'avoir contacté votre comité logement ou association de locataires.

1- Record absolu des évictions forcées en 2023

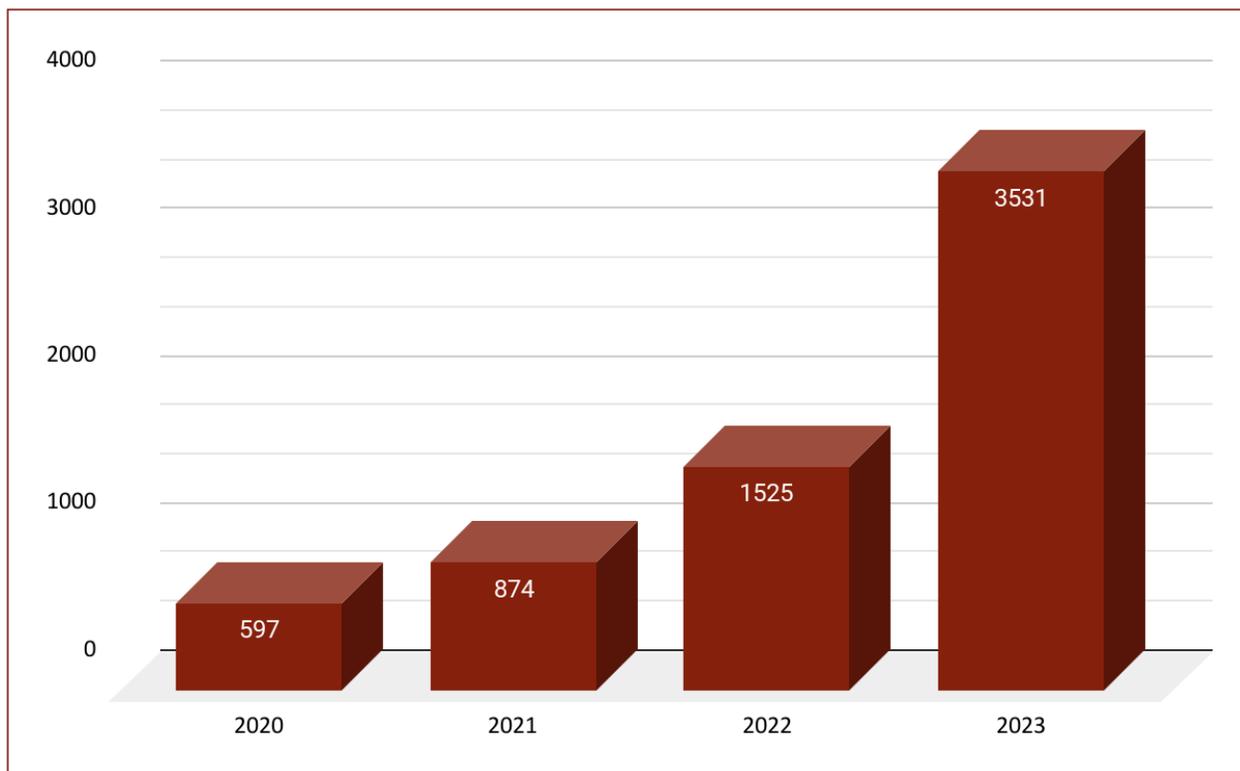
a- Méthodologie

Nous avons compilé les cas de locataires ayant pris contact avec des comités logement et associations de locataires membres du RCLALQ entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023, pour les situations de **reprise de logement, d'éviction de logement, de rénoviction** (sous prétexte de travaux à faire, le locateur fait pression pour résilier le bail) et de **pressions indues** (pression et/ou harcèlement en vue de résilier le bail, avec ou sans compensation monétaire). Tous ces cas représentent pour le RCLALQ des « évictions forcées ».

b- Les données du RCLALQ

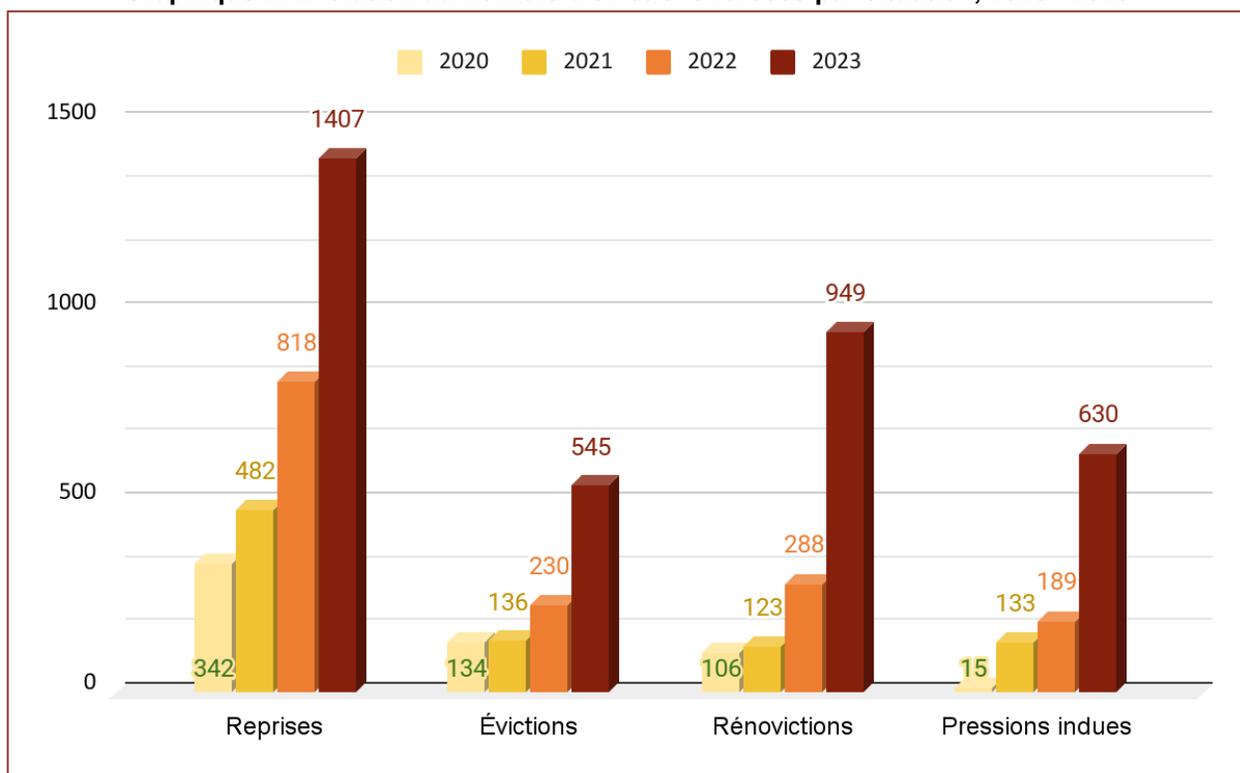
Le nombre d'évictions forcées compilées par les groupes membres du RCLALQ augmente cette année de 132 %, passant de 1 525 cas compilés en 2022 à 3 531 cas pour 2023. Le nombre de cas rapporté par les groupes n'a d'ailleurs jamais autant augmenté, grimpant de 47 % en 2021, de 75 % en 2022 et de 132 % cette année. Entre 2020 et 2023, le nombre d'évictions forcées compilées par le RCLALQ a augmenté de 492 %.

Graphique 1: Évolution du nombre d'évictions forcées rapportées par les groupes, 2020-2023



Grâce aux données fines transmises par les groupes, nous pouvons trier les types d'évictions forcées selon la situation : une **reprise** de logement, une **éviction** pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, une **rénoeviction** (un prétexte de travaux majeurs pour mettre fin illégalement au bail) et des **pressions indues** (principalement du harcèlement et de l'intimidation, ou une offre monétaire contre le départ du ménage locataire). **On remarque que cette année, les tactiques de rénoevictions et de pressions indues sont en hausse plus que fulgurante, car les propriétaires ont compris que le gouvernement n'a pas l'intention de faire quoi que ce soit pour mettre fin à ces tactiques crapuleuses et illégales.**

Graphique 2: Évolution du nombre d'évictions forcées par situation, 2020 - 2023



La répartition des données transmises par régions permet de constater que si **la hausse est extrêmement forte à Montréal (143 %)**, les autres régions rattrapent rapidement leur écart (**121 %**). Le phénomène des évictions forcées affecte durement les régions hors des grands centres urbains depuis quelques années, cette année étant la plus difficile de toutes.

Tableau 2: Évolution du total des cas par régions, 2022-2023

	2022	2023	Hausse
Montréal	950	2 306	143 %
Québec	88	149	69 %
Autres régions	487	1 076	121 %
Total	1 525	3 531	132 %

Le nombre de groupes ayant transmis des données au RCLALQ cette année atteint aussi un sommet. 30 groupes ont participé à la compilation, comparativement à 23 l'année dernière, démontrant ainsi que le problème des évictions forcées s'étend dans toutes les régions du Québec. Le tableau suivant présente les données de chaque groupe ayant participé à la compilation. On peut y voir que les quartiers centraux des grandes villes du Québec sont en haut de liste, mais ce qui inquiète, c'est **la part démesurée des cas d'évictions forcées en banlieue ou dans les régions plus éloignées (Rive-Sud de Montréal, Lanaudière, Laurentides, Mauricie et Bas-Saint-Laurent, entre autres).**

Tableau 1: Nombre total de cas par groupes participants, 2023

Nom du groupe	Quartier, ville ou région	Nombre de cas
Comité logement de la Petite Patrie	Petite-Patrie	485
Comité logement du Plateau Mont-Royal	Plateau Mont-Royal	391
Comité logement Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	336
Comité logement Ahuntsic-Cartierville	Ahuntsic-Cartierville	217
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve	Hochelaga-Maisonneuve	204
Action-logement Lanaudière	Lanaudière	189
Carrefour d'actions populaires de Saint-Jérôme	Saint-Jérôme	160
Association des locataires de Villeray	Villeray	149
Comité logement Montréal-Nord	Montréal-Nord	135
InfoLogis Mauricie	Mauricie	135
Association de promotion et d'éducation en logement	St-Eustache	132
Comité logement de Rosemont	Rosemont	106
BAIL du Québec Métropolitain	Québec	103
OEIL Côte-des-neiges	Côte-des-Neiges	96
P.O.P.I.R. - Comité Logement et R.I.L. Pointe St-Charles	Sud-Ouest de Montréal	95
Comité logement Ville-Marie	Ville-Marie	94
LogisAction	Notre-Dame-de-Grâce	94
Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun	Verdun	85
Infologis de l'Est-de-l'Île de Montréal	Est de Montréal	66
Comité d'action de Parc-Extension	Parc-Extension	66
Action-logement de l'Est	Matane	50
Action location Drummond	Drummondville	28
Comité logement Bas-Saint-Laurent	Bas-Saint-Laurent	26
Comité logement d'aide de Québec Ouest	Québec Ouest	22
Comité de citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur	Saint-Sauveur	15
Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île	Ouest de Montréal	13
Association des locataires du Centre-du-Québec	Centre-du-Québec	11
Action dignité de Saint-Léonard	Saint-Léonard	10
ACEF Montérégie Est	Montérégie-Est	9
La Ruche Vanier	Vanier	9

2- Impact des évictions forcées sur les locataires

*C'est la saison des évictions forcées et c'est tragique !
Juste les 3 dernières semaines, au moins 4 locataires
m'ont fait part de leur intention ferme de mettre
fin à leur vie si elles perdaient leur logement...*
Une intervenante du Comité logement de la Petite Patrie

Les personnes moins nanties ou vulnérables, ainsi que les personnes âgées, sont particulièrement ciblées pour réaliser des opérations lucratives. Pour éviter de répéter encore nos statistiques bien connues à ce sujet, nous préférons discuter des conséquences très dommageables des évictions forcées sur les plus vulnérables, car cette facette reste incomprise par le public et représente le côté sombre du travail des intervenant.es en logement.

a- Les données sur l'itinérance

Les plus récentes données du Ministère de la Santé et des Services sociaux sur l'itinérance affichent une hausse très marquée du nombre de personnes sans-abri « visibles », passant de 5 789 en 2018 pour tout le Québec à 10 000 personnes en octobre 2023³. Cette hausse de près du double sur quatre années est principalement causée par l'éviction du logement (23 % des situations menant à l'itinérance, tandis qu'en 2018, ce nombre était évalué à seulement 2 %). **Un constat troublant : les évictions sont devenues le principal facteur d'itinérance, devant les problèmes de toxicomanie ou de revenu insuffisant.**

Les conséquences désastreuses d'une situation d'itinérance sur la vie d'une personne et sur le tissu social sont largement connues. Il n'en est pas de même pour les conséquences économiques. L'Union des municipalités du Québec estime les coûts de l'itinérance à 56 406 \$ par personne en 2016 et qui, si l'inaction des pouvoirs publics se poursuit, grimperont à 72 521 \$ par personne en 2027; les coûts globaux sur les deniers publics de l'inaction s'élèveraient alors à près de 800 millions de dollars en 2033⁴. À noter que ce rapport se fonde sur les données de 2018. La hausse alarmante recensée en 2022 fait exploser cette facture.

b- Les conséquences sur la santé

La chercheuse en santé et société Geneviève Breault fait état des impacts des évictions que vivent les locataires, par exemple des « sentiments d'injustice et d'impuissance » ainsi que « des

³ Ministère de la Santé et des Services sociaux: *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec le 24 avril 2018, et Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022* Gouvernement du Québec, 2019 et 2023.

⁴ Philippe Gougeon et al., *État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités*, Union des municipalités du Québec, septembre 2023.

phases de découragement, de détresse, de frustration ou encore de colère » préjudiciables à la santé physique et psychologique des locataires⁵. De nombreuses autres recherches font état de conséquences semblables, et même pires⁶.

Une étude suédoise a analysé près de 22 000 cas d'évictions pour conclure que **le risque de décès par suicide était quatre fois plus élevé pour les personnes dans ces situations, et ce risque est encore plus grand lorsque les locataires sont plus âgés**⁷.

Un renforcement sérieux des droits des locataires permettrait de sauver des vies humaines, d'améliorer la santé physique et mentale de dizaines de milliers de personnes chaque année, de contribuer à de meilleurs milieux de vie et même, d'économiser plusieurs centaines de millions de dollars par année aux contribuables.

3- Impact des évictions forcées sur les organismes de défense de droits

a- Affronter une explosion des demandes malgré une diminution de nos moyens

La hausse fulgurante du nombre de cas d'évictions forcées au cours des dernières années exerce une forte pression sur les organismes de défense de droits des locataires. **De 2020 à 2023, les comités logement ont répondu à près de six fois plus de demandes de ménages locataires victimes d'évictions forcées.** À cela, il faut également ajouter une hausse très nette des demandes de ménages locataires liées à des hausses de loyer abusives.

Or, cette augmentation considérable dans la demande de services n'a pas été accompagnée d'une bonification du financement des comités logement, bien au contraire. Puisque la majoration des subventions à la mission des organismes de défense de droit, indexées à 1 %, est nettement inférieure à l'inflation, les comités logement doivent composer avec une diminution continue de leurs budgets, en dollars constants. Les comités logement doivent donc faire face à une explosion de la demande de services avec des ressources qui diminuent bon an mal an, ce qui entraîne une grande surcharge de travail au sein de tous les comités.

La surcharge de travail est d'autant plus lourde que les intervenant.e.s des comités logement constatent que la détresse des locataires est de plus en plus grande. Absorber cette détresse au

⁵ Geneviève Breault, *Étude des conséquences psychosociales des conflits en habitation chez les personnes locataires demanderesse de services conseils d'une ressource communautaire montréalaise*, Thèse de doctorat, UQAM, 2017.

⁶ Par exemple Matthew Desmond, *Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*, LUX Éditeur, 2019.

⁷ Rojas & Stenberg, « Evictions and suicide: a follow-up study of almost 22 000 Swedish households in the wake of the global financial crisis », *J. Epidemiology & Community Health*, 70, 2016; Julien Simard, « Vieillir et se loger. Précarité résidentielle et gentrification dans les quartiers centraux montréalais » dans *Recherches sociographiques*, 62:1, janvier-avril 2021.

quotidien peut laisser des traces pour les intervenant.e.s, et mène souvent à un épuisement professionnel et personnel, ce qui entraîne un fort taux d'arrêts de travail et de roulement au sein des comités logement et associations de locataires.

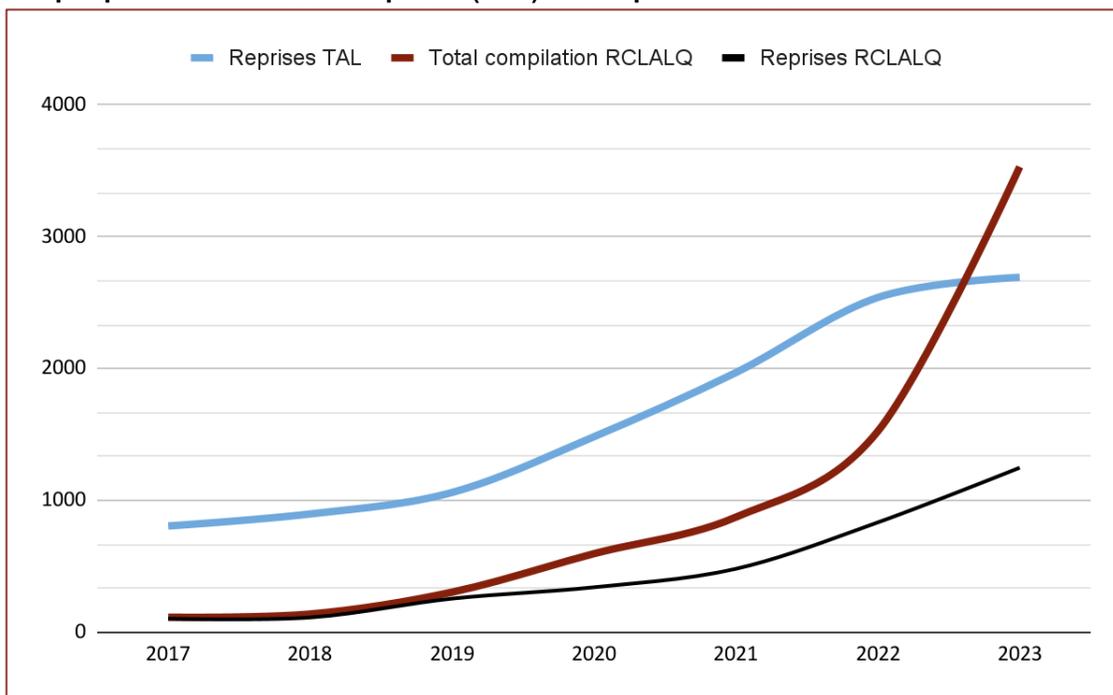
Afin que les organismes de défense des droits des locataires du Québec et leurs alliés puissent affronter adéquatement l'explosion du nombre des demandes à laquelle ils sont confrontés, le RCLALQ revendique une bonification significative de leur financement, conséquente avec les revendications du Regroupement des organismes de défense collective des droits (RODCD).

4- Que fait le Tribunal administratif du logement ?

a- Des évictions en forte hausse

On constate aussi une augmentation des évictions forcées au Tribunal administratif du logement (TAL). Alors qu'on comptait 807 demandes d'autorisations de reprise de logement en 2016-2017 déposées à ce tribunal, ce chiffre atteint le record historique de 2 693 demandes en 2022-2023. Le graphique suivant montre que si l'évolution des demandes de reprises déposées au TAL ressemble à celle du nombre de reprises traitées par les groupes membres du RCLALQ, le total des cas d'évictions forcées traitées par les membres du RCLALQ monte en flèche et dépasse les données du TAL. Ceci dénote que **la réalité des évictions forcées sur le terrain est beaucoup plus critique que ce que montrent les données publiées par le TAL.**

Graphique 3: Demandes de reprises (TAL) et compilation des évictions forcées RCLALQ



Les évictions forcées sont la plupart du temps des opérations spéculatives visant à hausser les loyers ou à réaliser des profits importants suite à la vente d'un immeuble. Très souvent, le but n'est pas de réellement faire des travaux majeurs, ou d'y emménager un membre de la famille direct. Les locataires et les intervenant.es des groupes membres du RCLALQ sont au courant de ce motif caché depuis belle lurette, et cette réalité a amplement été démontré à plusieurs reprises dans nombres d'études et analyses terrain⁸. Face à cette réalité largement connue et documentée, le TAL détourne le regard.

En 1992 et en 2016, nous avons recensé un nombre important de lacunes graves à plusieurs niveaux dans le fonctionnement de la Régie du logement (aujourd'hui le TAL), en particulier pour ce qui concerne son mandat d'information et celui d'adjudication des causes portées à son attention⁹. Bien peu de choses ont changé à cet égard et nos observations critiques demeurent les mêmes. Mais bien que le rôle premier du TAL d'appliquer la loi soit loin d'être satisfaisant, le problème le plus criant est celui d'une loi qui offre trop de brèches aux propriétaires pour réellement protéger les locataires. C'est pourquoi nos revendications premières sont dirigées vers une réforme en profondeur du Code civil du Québec.

5- Nos revendications: faire cesser l'impunité

Les pages précédentes ont fait la démonstration que:

- le nombre de reprises, d'évictions, de rénovictions et de pressions indues pour mettre fin aux baux locatifs est un problème récurrent qui atteint cette année un pic alarmant;
- toutes les régions du Québec sont aux prises avec ce problème;
- les locataires moins nantis sont particulièrement ciblés par ces évictions forcées;
- l'exode, l'appauvrissement, l'itinérance, la détresse et la diminution de l'espérance de vie figurent parmi les principaux impacts d'une éviction forcée.

Sans un renforcement immédiat des droits des locataires, le problème ne fera que s'aggraver, puisque les profits engrangés sont immenses et ces violations flagrantes du Code civil du Québec se répètent sans que les autorités et les tribunaux n'exercent de vigilance sur la situation. En détournant le regard et en gardant le silence, le gouvernement québécois se fait complice de ces violations, et son inaction contrevient aux obligations juridiques qui découlent de plusieurs instruments juridiques internationaux dont le Québec est garant¹⁰.

⁸ Le rapport de recherche financé par la SCHL déjà cité de Silius Xuereb en fait la démonstration de manière convaincante avec une bibliographie éloquent. Le rapport du Comité logement de la Petite Patrie, *Entre fraude et spéculation. Enquêtes sur les reprises et évictions de logement*, 2020, a démontré que 85 % des cas enquêtés sont des opérations spéculatives frauduleuses ou malveillantes.

⁹ RCLALQ, *Autopsie d'une fraude* (1992) et *La Régie du logement sous la loupe* (2016).

¹⁰ Notamment la *Déclaration universelle des droits de l'homme*, le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* (art. 11, par. 1), la *Convention relative aux droits de l'enfant* (art. 27, par. 3), les dispositions relatives à la non-discrimination figurant à l'article 14, paragraphe 2 h), de la

Les demandes suivantes sont adressées au gouvernement du Québec :

1- Moratoire des reprises et évictions en fonction du taux d'inoccupation

La crise du logement qui frappe le Québec de plein fouet depuis deux années illustre à quel point les logements à louer en période de faible disponibilité sont totalement inabordable pour les ménages à faible revenu et même, quoique dans une proportion moindre, pour la classe moyenne. Pour protéger les ménages locataires évincés contre un grand appauvrissement résidentiel, le RCLALQ demande:

Qu'il soit interdit d'effectuer une reprise ou une éviction de logement lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %.

2- Contrôle obligatoire des reprises, des évictions et des travaux majeurs

La législation actuelle permet aux propriétaires de négocier une reprise, une éviction ou des travaux majeurs directement avec leurs locataires. Or, les locataires connaissent mal la loi, s'opposent rarement (même dans les cas flagrants de malveillance) et craignent les représailles en cas d'opposition. De plus, le Tribunal administratif du logement ne vérifie jamais si les projets de reprise, d'éviction ou de travaux majeurs sont réellement réalisés suite à une autorisation. Enfin, les locataires font très rarement valoir leur droit de poursuite en cas de mauvaise foi, puisque cette procédure est longue et anxiogène. C'est pourquoi le RCLALQ demande:

Que tout projet de reprise, d'éviction ou de travaux majeurs soit soumis au contrôle du Tribunal administratif du logement lorsque le taux d'inoccupation dépasse 3 %. Que le locateur fasse preuve au Tribunal de la réalisation de son projet une année après son autorisation et que le manquement à cette obligation entraîne un jugement par défaut. Que les dommages-intérêts en cas d'infraction soient fortement dissuasifs et rapidement versés aux locataires.

3- Un registre des loyers obligatoire, universel et accessible

L'absence de mesures permettant de contrôler les loyers lorsqu'il y a un changement de locataires incite les propriétaires à procéder à des évictions forcées. Le RCLALQ continue de réclamer l'instauration d'un véritable contrôle des loyers au Québec, comprenant un registre des loyers et un plafonnement des hausses annuelles. Contrôler efficacement les loyers permettraient de réduire le nombre d'évictions frauduleuses de manière significative.

Que tous les loyers du parc locatif du Québec soient inscrits dans un registre accessible gratuitement en ligne et dans des lieux prévus à cet effet dans tout le Québec, et que ce registre soit mis à jour annuellement.

Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, et l'article 5 e) de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale.

4- Facilitation des poursuites en cas de harcèlement

Les locataires qui subissent des pressions indues pour résilier leur bail, et qui ont recours au tribunal pour faire cesser ce harcèlement, doivent attendre des années avant de se faire entendre. De plus, la loi ne permet pas les recours collectifs en cette matière, alors que tous les locataires d'un même immeuble sont ciblés par ces pressions indues. Pour permettre aux locataires une réelle opposition face à des pressions indues, le RCLALQ demande:

Que les locataires victimes de harcèlement de leur propriétaire pour mettre fin au bail puissent déposer une demande individuelle ou collective pour harcèlement au Tribunal, que cette demande soit entendue en urgence, au plus tard trois mois avant la fin du bail, et que les dommages-intérêts moraux et punitifs suite à du harcèlement soient réellement dissuasifs.

5- Rehaussement significatif du financement des organismes de défense de droits

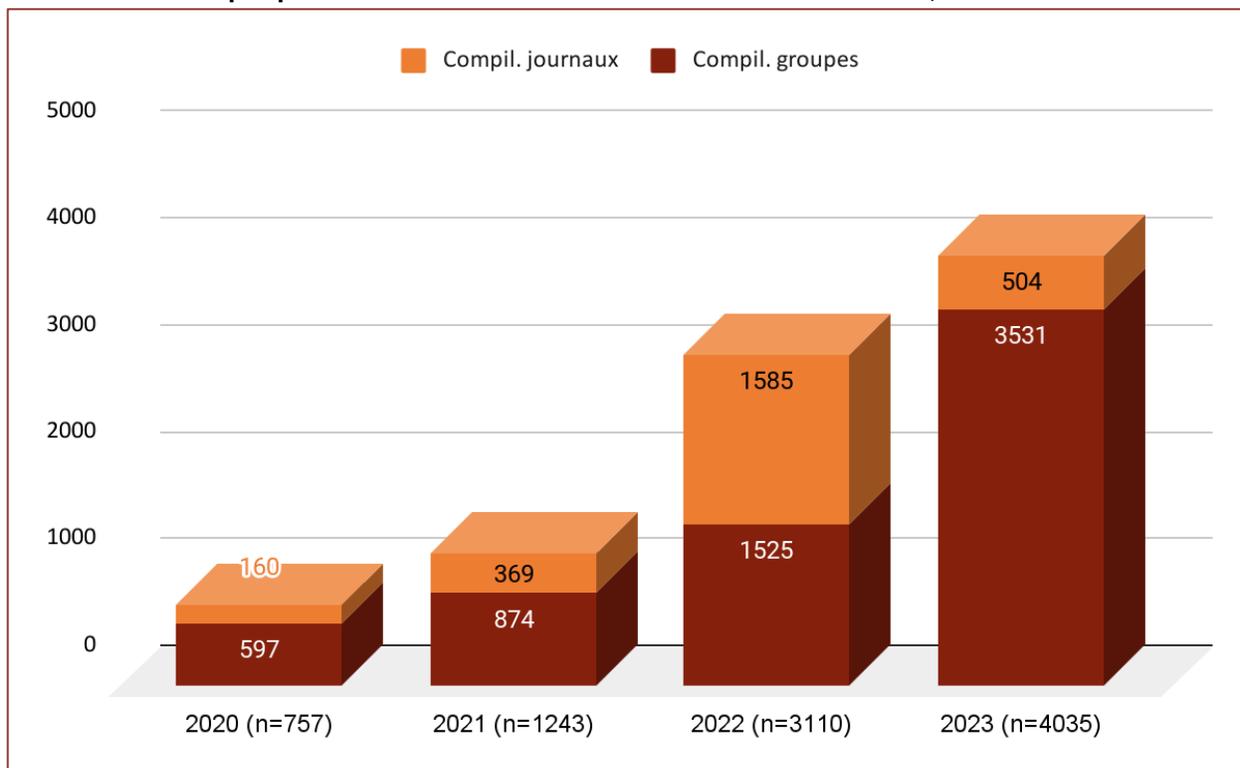
Afin que les organismes de défense des droits des locataires du Québec et leurs alliés puissent affronter adéquatement l'explosion du nombre des demandes à laquelle ils sont confrontés, le RCLALQ revendique une bonification significative de leur financement, conséquente avec les revendications du Regroupement des organismes de défense collective des droits (RODCD).

Que le gouvernement du Québec octroie une somme supplémentaire de 154 millions \$ au financement à la mission des groupes en défense de droit pour pallier aux besoins immédiats, et que l'indexation de cette somme soit basée de manière hybride sur la rémunération hebdomadaire moyenne (RHM) pour ce qui est des conditions salariales, et dans un deuxième temps, sur l'indice des prix à la consommation (IPC) en ce qui a trait aux autres dépenses.

Annexe : données des coupures de presse

La compilation des évictions forcées contient seulement les données des comités logement et des associations de locataires ayant participé à notre exercice annuel. L'an passé, nous avons ajouté une compilation des données tirées des coupures de presse, à titre de comparaison. Le graphique suivant illustre les résultats de cette compilation globale pour cette année.

Graphique 4: Évolution du nombre total d'évictions forcées, 2020-2023



On note une diminution importante des évictions relatées dans la presse comparativement à l'an passé. L'une des explications de cette diminution tient en un seul nom: Henry Zavriyev. Ce spéculateur requin avait réalisé à lui seul plus de 1 000 évictions en 2022. Malheureusement, cela ne signifie pas que ce sordide personnage était moins actif cette année, puisque la société de Zavriyev a acquis plusieurs immeubles à Montréal et Québec dans le but évident d'en évincer les locataires, telle la Résidence Salaberry à Québec où se répète la même tactique ignoble que pour la Résidence Mont-Carmel. Les évictions découlant de ces opérations n'ont pas encore eu lieu ou n'ont pas nécessairement été rapportées dans les médias.

D'autre part, le nombre de cas rapporté dans les médias est plus aléatoire que le nombre de cas rapportés aux comités logement. La très forte augmentation des cas signalés aux comités logement cette année nous porte à croire que la baisse du nombre de cas médiatisés ne signifie pas que le phénomène se résorbe, mais qu'au contraire, la triste normalisation des évictions forcées entraîne un certain essoufflement de l'intérêt médiatique.

Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- Comité Logement Bas St-Laurent
- ADDS de la Matapédia

Capitale Nationale

- Bureau d'Animation et Information Logement du Québec Métropolitain (BAIL)
- Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires de Québec-Ouest (Ste-Foy)
- La Ruche Vanier
- 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

- Espace Finances
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

- Action logement de l'Est
- Comité Autonome Accessibilité Logement Côte-de-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

- 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

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM (Montréal métropolitain)
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villeray
- Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
- Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
- Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île
- 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
- LogisAction (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 (OPDS)
- 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
- Vivre St-Michel en santé

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Comité logement d'aide aux locataires (Alma)
- Loge m'entraide (Chicoutimi)