

RESSOURCE LOGEMENT VILLERAY
6747 SAINT-DENIS
MTL, QC H2S 2S3 TÉL. 272-9006

Commission parlementaire
sur la conversion
des immeubles locatifs

Montréal
août 1987

Mémoire du Regroupement des
Comités logement et
Associations de locataires
du Québec

1331 A, rue Ste-Catherine est
Montréal, Québec
H2L 2H4

(514) 521-7114

Tables des matières

PRESENTATION DU REGROUPEMENT DES COMITES LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES	PAGE 3
CONTEXTE POLITIQUE	PAGE 4
QU'EST-CE QUE LE MORATOIRE	PAGE 8
INEFFICACITE DU MORATOIRE	PAGE 8
L'IMPACT DE LA CONVERSION	PAGE 9
COMMENTAIRES ET REACTIONS SUR LE DOCUMENT: LEVER LE MORATOIRE, UNE DECISION QUI S'IMPOSE	PAGE 12
LA POSITION DU REGROUPEMENT DES COMITES LOGEMENT ET DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUEBEC	PAGE 18
LISTE DES GROUPES MEMBRES DU RCLALQ	PAGE 28
LISTE DES ORGANISMES QUI APPUIENT LES REVENDICATIONS DU RCLALQ	PAGE 29
NOTES ET REFERENCES	PAGE 30

En annexe

CONTROLE DES LOYERS ET ENREGISTREMENT DES BAUX

PRESENTATION DU REGROUPEMENT DES COMITES LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUEBEC

Le RCLALQ existe depuis 1978. Le RCLALQ est formé de neuf groupes logement situés à Montréal, à Longueuil, à Québec, à Thetford Mines, à Baie-Comeau, à Victoriaville et à Sherbrooke.

Le RCLALQ a acquis une vaste expérience sur la question du logement. Par son travail et par celui de ses groupes membres, le RCLALQ rejoint plus de 500,000 ménages locataires.

Le RCLALQ a comme objectif la défense et la promotion des droits des locataires défavorisés économiquement et/ou socialement.

Quatre principes de base guident le travail du RCLALQ et de ses groupes membres, soit:

- * l'engagement plus grand de l'Etat dans le domaine du marché locatif privé afin de garantir le droit au logement par opposition à la sécurité de l'investissement.
- * l'amélioration de la législation actuelle afin d'assurer aux locataires un logement de qualité à un coût respectant leur capacité de payer et de protéger l'intégrité physique et morale des personnes.
- * l'appropriation collective des logements afin d'assurer aux personnes défavorisées économiquement et/ou socialement un contrôle sur leurs conditions de logement et de freiner la spéculation.
- * la participation des résidents concernant l'aménagement de leur quartier ou de leur région.

Vous trouverez à la page 28 la liste des groupes membres du RCLALQ.

CONTEXTE POLITIQUE

Le RCLALQ remercie les membres de la Commission parlementaire de lui donner l'occasion d'exprimer ses points de vue sur la question de la levée du moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en condominium.

Dans le contexte actuel, les travaux de cette Commission sont très importants. Le ministre des Affaires municipales et responsable de l'habitation, M. André Bourbeau, reporte constamment, depuis juillet 86, la levée du moratoire et la tenue de cette Commission parlementaire. Durant l'année, le ministre Bourbeau nous a fait connaître à la pièce ses intentions en matière d'habitation. Rappelons quelques faits.

Au Sommet économique de Montréal, en juin 86, il annonçait que le moratoire sur la conversion en condominium serait levé le 1 juillet 87, soit exactement à la date où la plupart des baux se terminent. En même temps, il annonçait dans son allocution que les locataires en place bénéficieraient d'une protection illimitée. Les spécialistes de la conversion ont considéré cette annonce comme une invitation à convertir un nombre maximum de logements locatifs en copropriétés avant le 31 décembre 86. Les groupes logements de Montréal ont été bombardés de cas de reprises de possession et de cas de réparations majeures.

En octobre dernier, les gouvernements provincial et fédéral créaient, en remplacement de Loginove, un nouveau programme d'aide à la restauration, le programme PARCQ. Ce programme est inapplicable dans les quartiers centraux car sa grille d'évaluation est basée sur des loyers ou des revenus qui ne correspondent pas du tout à la réalité et aux disparités spéculatives des comtés. Dans ces quartiers, très peu de logements sont admissibles aux subventions. Cela a un double effet, soit celui de maintenir les logements dans un état de délabrement et celui de provoquer des hausses excessives de loyers advenant le cas où c'est le propriétaire qui doit déboursier seul le coût des travaux.

En mars 87, le ministre sanctionnait une nouvelle loi (loi 137)¹ qui abroge le Ministère de l'habitation et de la protection du consommateur en transférant les points qui touchent l'habitation vers trois ministères différents. La construction ira au Ministère de la main d'oeuvre et de la

sécurité du revenu, l'habitation se retrouvera au Ministère des affaires municipales et finalement, la loi régissant le logement locatif pourrait être appliquée par le Ministère de la justice.

Dans les faits, cela signifie que la Société d'habitation du Québec relèvera dorénavant du Ministère des affaires municipales. Le ministre aura des pouvoirs discrétionnaires sur les activités et les orientations de la SHQ. Le conseil d'administration pourra être composé d'à peu près n'importe qui puisqu'il n'y a pas de critères de sélection précis. Ce conseil d'administration pourra amender les décisions et orientations sans passer préalablement par l'Assemblée nationale.

De plus, dans cette loi, le gouvernement libéral a élargi la définition de l'expression "logement à loyer modique". Des projets pilotes visant à privatiser les HLM sont à l'essai, les entreprises privées seront subventionnées pour les logements difficiles à louer.

Le danger qui guette les locataires est la fragmentation des pouvoirs qui empêchera la priorisation du domaine de l'habitation et le risque d'un retrait progressif des mesures gouvernementales d'aide aux locataires les plus démunis.

En mai 87, deux documents très significatifs sur les orientations et les objectifs gouvernementaux furent déposés publiquement. Le premier document porte sur les nouveaux critères d'admissibilité aux HLM. «Le ministre veut réduire de 35,000 à 10,000 le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente pour un HLM. Au lieu de construire des logements en nombre suffisant pour répondre aux besoins réels et urgents des populations à faible revenu, le gouvernement cherche à étouffer le scandale des listes d'attente. Les moyens utilisés sont discriminatoires en restreignant les inscriptions aux locataires ayant déjà un logement, en éliminant de la liste les immigrants reçus et en réservant 25% des HLM aux couples»². Le second document³ traite directement de la réglementation que le ministre désire mettre en application lorsque le moratoire sera levé. A la lecture de ce dernier document, on constate que l'objectif défendu prioritairement par la SHQ est l'accessibilité à la propriété par la formule condominium. La protection blindée dont le ministre parle est de la poudre aux yeux et se limite, à vrai dire, à "blinder" les locataires dans leur logement lors de la conversion. Les locataires à

faible revenu et le stock de logements locatifs seront plus menacés qu'auparavant. Des explications plus approfondies et nuancées sont incluses dans la section commentaires sur le document «Lever le moratoire, une décision qui s'impose».

Derrière ces éléments partiels livrés à la pièce se dessine l'objectif prioritaire du gouvernement, soit de mettre fin à "l'Etat providence". Les moyens mis de l'avant sont connus. Il s'agit de rationaliser les services offerts par l'Etat. On parle de désengagement et de la richesse du secteur privé.

L'habitation n'échappe pas à ce phénomène des temps modernes. L'orientation proposée par l'Etat en matière d'habitation se résume à favoriser l'accession à la propriété et à réinstaurer la libre concurrence. Dans la pratique, le gouvernement québécois envisage d'abolir ou de restreindre les pouvoirs de la Régie du logement et il avantage par ses programmes (abris fiscaux, exonération du gain de capital ou du revenu net, REEL, Corvée habitation) l'accession à la propriété privée. En 1981, ces programmes ont coûté plus de 825 millions à l'Etat québécois tandis que les sommes allant aux soutiens des locataires à faible revenu ne dépassaient pas les 182 millions⁴.

La récente décision du gouvernement du Québec de supprimer le Ministère de l'habitation relève de la fiction. En effet, le Québec se retrouve, depuis quelques mois, sans responsable politique pour ce secteur vital qu'est l'habitation. Le gouvernement s'est contenté de disperser les responsabilités administratives au sein de trois ministères. La levée du moratoire sur les conversions en condominium, prévue pour juillet 88, s'inscrit dans le courant de la privatisation.

La conversion des immeubles locatifs en copropriété est présentée comme l'occasion inespérée qui permettra aux locataires à revenu modeste d'accéder à la propriété.

La réalité n'est pas aussi encourageante! 51.2% des ménages locataires ont un revenu inférieur à 15,000\$. Loin de diminuer, cette proportion a augmenté de 2.6% entre 1971 et 1981⁵. Ces ménages locataires consacrent 40% de leur revenu pour se loger. Strictement d'un point de vue économique, ces

locataires sont incapables financièrement d'acheter un immeuble ou un logement. Ils ne possèdent pas d'épargne et les institutions prêteuses ne leur fournissent aucune aide financière.

Depuis 1980, les locataires à faible revenu vivant dans les quartiers centraux se font catégoriquement expulser de leur logement et de leur environnement. La conversion en copropriété, les programmes de subventions d'aide à la restauration ont été des moyens couramment utilisés par les sociétés immobilières pour évincer les locataires. Les taux d'innoccupation des logements locatifs sont à un seuil critique, ce qui provoque des hausses abusives de loyers, de la discrimination et, par conséquent, des déplacements importants des populations traditionnelles de ces quartiers populaires.

- La spéculation que l'on retrouve dans ces quartiers est le centre du problème. Aucun des gouvernements ne prend les mesures nécessaires pour la contrer. Les sociétés immobilières bénéficient actuellement d'énormes exemptions fiscales. Aucun moyen anti-spéculatif n'a été mis de l'avant. Le logement est considéré comme une marchandise rentable et génératrice d'emplois et non pas comme un besoin essentiel.

Par le biais de cette Commission parlementaire, le RCLALQ espère que le gouvernement va intervenir pour appuyer fermement les locataires à faible revenu du Québec. Jusqu'à présent, cette volonté s'est exprimée très timidement. Pourtant, il est crucial de rééquilibrer les pouvoirs de force afin d'assurer une véritable reconnaissance du droit au maintien dans les lieux des locataires.

QU'EST-CE QUE LE MORATOIRE?

Le trait commun aux deux types de conversion en copropriété (condominium ou indivise) est le danger qu'elles font peser sur les ménages locataires et plus généralement sur la nature du stock de logements locatifs. Pour contrer certains effets de la conversion, la législation sur le logement locatif adoptée en 1979 et entrant en vigueur en 1980, précise que: «Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, enregistrer une déclaration en condominium sur un immeuble comportant un logement» et précise à l'article 53 de la même loi «qu'avant d'accorder son autorisation, la Régie doit considérer les critères prescrits par règlement». Cette réglementation n'ayant jamais été adoptée, elle constitue l'actuel moratoire sur la conversion en condominium. Par conséquent, il est théoriquement impossible de convertir un immeuble locatif en condominium. Comment expliquer, alors, la prolifération de ce type de propriétés dans les quartiers centraux?

INEFFICACITE DU MORATOIRE

Nulle déclaration en copropriété ne peut-être enregistrée sans l'autorisation de la Régie du logement. Précisons que la loi ne s'applique qu'aux logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location. Le recours à la Régie est basé sur l'initiative des personnes intimées de s'en prévaloir.

L'étendue du phénomène de la conversion, même avec le moratoire actuel, s'explique par le fait qu'il est possible de contourner légalement la loi et que la grande majorité des conversions ont été entreprises par des professionnels de l'immobilier bénéficiant d'une expertise légale.

La solution pour eux, consiste à se soustraire de la juridiction de la Régie en levant les obstacles (les locataires) les empêchant de convertir en condominium.

La Cour Supérieure a reconnu que la Régie du logement n'a pas juridiction lorsque des logements sont dégarnis, démolis ou modifiés pour faire place à de nouveaux logements mis en location. Conséquemment, ces décisions autorisent la conversion en condominium.

Pour contourner le moratoire, les promoteurs doivent se débarrasser des locataires (vider les lieux). Les moyens utilisés sont le harcèlement (menaces de vente, hausses abusives de loyer, intimidation), l'évacuation permanente des locataires lors de réparations majeures et par des reprises de possession, permises par la loi, lors de la conversion en copropriété indivise dans les immeubles de quatre logements et moins.

L'IMPACT DE LA CONVERSION

LA SPECULATION

C'est dans les quartiers où la conversion en copropriété est à la mode que l'on retrouve les plus fortes valeurs marchandes. Habituellement, dans les secteurs où la conversion en copropriété n'est pas appliquée systématiquement, le prix de vente des bâtiments locatifs se situe autour de cinq à six fois les revenus annuels de l'immeuble. Ces indices permettent au propriétaires de rentabiliser leur investissement tout en maintenant les loyers à leur niveau.

Dans les quartiers urbains, le prix de vente des immeubles est de huit, neuf, dix et onze fois les revenus annuels générés par les loyers. Plus l'indice est élevé, plus les hausses de loyer devront être importantes pour rentabiliser ou du moins amortir l'investissement.

exemple:

Bâtiment de quatre logements loués à \$250. chacun
 Revenu annuel: \$250. X 4 logements égale \$12,000.
 revenu annuel indice valeur marchande loyer de
 rentabilité

\$12,000.	5	\$ 60,000.	\$250.
\$12,000.	8	\$ 96,000.	\$400.
\$12,000.	9	\$108,000.	\$450.
\$12,000.	10	\$120,000.	\$500.
\$12,000.	11	\$132,000.	\$550.

Un propriétaire qui achète l'immeuble de l'exemple précédent devra minimale-ment hausser ses loyers de \$150. par mois, s'il désire rentabiliser son investissement. Un locataire qui n'a pas assez d'argent pour amortir la hausse de loyer ou pour acheter son logement aura à investir énormément d'énergie s'il veut demeurer dans les lieux.

Habituellement, en moins d'un an, les promoteurs immobiliers réussissent à vider les lieux. Les locataires mal informés de leurs droits, se font coincer. Les mieux informés, eux cèdent à cause de la complexité et des coûts élevés des recours juridiques.

RETRECISSEMENT DU STOCK DE LOGEMENTS LOCATIFS

La conversion en copropriété a deux effets majeurs sur le stock de logements locatifs:

1. abaissement du taux d'inoccupation
2. rétrécissement du stock de logements locatifs:

Le phénomène de la conversion en copropriété entraîne une rareté des logements à louer. Les propriétaires deviennent très sélectifs dans le choix de leurs locataires. La discrimination se pratique régulièrement lorsqu'un locataire se cherche un logement. Dans le Plateau Mont-Royal à Montréal, depuis 1981, la vente en propriété mixte (1,183 logements) et en copropriété (11,815 logements) ont fait disparaître 13,000 logements locatifs. Le stock de logements locatifs est passé de 42,656 à 29,657 logements. Depuis 81, environ 22,000 personnes ont été évincées de leur logement à cause de la copropriété⁶. Il va de soi que le rétrécissement du stock de logements locatifs amène la population résidente traditionnelle à modifier ses habitudes en matière d'habitation.

On constate deux tendances chez les locataires évincés. La première consiste à quitter le quartier et la deuxième à partager un logement. Le phénomène de la colocation se développe non par choix mais par nécessité. Cette dernière solution respecte la capacité de payer des gens mais occasionne de sérieux inconvénients (perte de l'intimité, entassement...)

Le droit au maintien dans les lieux et le droit de vivre en toute quiétude un statut de locataire sont sérieusement compromis. Le stock de logements locatifs ne peut plus subir aucune perte car les locataires évincés devront obligatoirement quitter le quartier. La colocation a sa limite, celle du surpeuplement. Evincés par une conversion en copropriété ou évincés pour cause de surpeuplement, le résultat est le même. Les ménages locataires à faible revenu devront vivre l'exode.

APPROPRIATION COLLECTIVE DU LOGEMENT

Dans les quartiers où la conversion en copropriété est bien implantée, le développement de la formule logement social est sérieusement menacé. Acheter des bâtiments susceptibles d'être convertis en coopératives et en OSBL est très difficile. Pourquoi?

1. vitesse des transactions immobilières par rapport à la lenteur des délais administratifs pour constituer une coopérative ou un OSBL;
2. prix de vente des bâtiments trop élevé;
3. rareté des terrains et des bâtiments vacants;
4. programmes de financement insuffisants pour concurrencer le contexte spéculatif;
5. le peu de participation des villes;

Les nouvelles directives concernant la formation de coopératives d'habitation imposées par SCHL et la multiplication des délais administratifs rendent cette forme d'appropriation collective de plus en plus difficile. Ces contraintes associées à la spéculation effrénée qui caractérise le marché immobilier dans plusieurs quartiers des centres urbains, ont pour effet de réduire considérablement les efforts des groupes de ressources techniques et des sociétés acheteuses à but non lucratif.

ACCES A LA PROPRIETE POUR QUI?

Dans la flambée des prix actuels, il serait utopique de penser que tous peuvent accéder à la copropriété.

Dans un article paru en septembre dernier dans Le Devoir⁷, un logement non rénové se vend en moyenne \$45,000. dans le Plateau tandis qu'un logement restauré se vend \$85,000. Les locataires qui désirent acheter leur logement doivent s'attendre à des paiements mensuels de \$482. dans le premier cas et de \$692.⁸ dans le second cas. Ici la mise de fonds initiale (25% du prix du logement) n'est pas prise en considération. L'accessibilité à la propriété est impensable pour la majorité des ménages locataires. Une famille gagnant \$15,000. par année devrait consacrer 36.58% de son revenu au paiement d'un logement non rénové et 71.36% pour un logement rénové.

COMMENTAIRES ET REACTIONS SUR LE DOCUMENT "LEVER LE MORATOIRE, UNE DECISION QUI S'IMPOSE"

Le 12 mai dernier, le ministre Bourbeau déposait des recommandations qu'il entend mettre en application dès que le moratoire sera levé.

A la première lecture du document, certaines recommandations "punch" qui sont en soi des acquis créent l'impression d'une protection efficace des locataires:

- limitation des reprises de possession, dans un logement acheté en copropriété indivise, aux seuls conjoints, et ce pour un seul logement;
- prolongation, de un à trois mois, des délais d'évacuation des locataires en cas de rénovations majeures;
- remboursement par le propriétaire des frais de dédommagement et de réaménagement causés par cette évacuation temporaire;
- imposition de dommages exemplaires pour les propriétaires contrevenant à la loi;
- interdiction des reprises de possession pour les propriétaires convertisseurs à partir du moment où un avis d'intention de convertir sera envoyé aux locataires.

Socialement le message passe bien; la plupart des journalistes affirment publiquement que la nouvelle loi concernant la conversion en condominium est favorable aux locataires.

En analysant à fond le document, on constate que, subtilement, les recommandations vont dans le sens opposé.

Il faut regarder la nouvelle loi dans sa globalité et réfléchir sur l'impact qu'elle aura à long terme sur le stock de logements locatifs.

On y remarque certains trous importants qui menaceront sérieusement le droit au maintien dans les lieux des locataires.

Voici ces trous:

(1) Dans le document, le gouvernement reconnaît que « l'évacuation de tous les locataires, pour fins d'améliorations et de réparations majeures, autre qu'urgentes, et la reprise de possession à la suite de l'achat d'un immeuble en copropriété indivise permettent de passer outre au moratoire ». Malgré cette reconnaissance, ses recommandations ne remédieront pas à la situation.

Si le propriétaire n'envoie pas à ses locataires un avis d'intention, il pourra encore contourner la loi régissant le logement locatif de la même façon qu'auparavant. Il enverra un avis de réparations majeures, s'organisera pour faire vider les lieux et procédera par la suite à la conversion en copropriété en passant par la Cour supérieure plutôt que par la Régie. Les spécialistes de la conversion vont majoritairement utiliser ce moyen. Cela leur permettra d'éviter la nouvelle réglementation.

Pour remédier à la situation, il faut absolument que le gouvernement élargisse les pouvoirs de la Régie en amendant de façon approprié l'article 1 de la loi 107.

Un acquis important que l'on retrouve dans les recommandations est celui de limiter, lorsque le bâtiment est acheté en indivis, les reprises de possession aux conjoints pour un seul logement. Cette mesure est importante car elle empêchera significativement de contourner la loi 107.

Dans les quartiers urbains, l'éviction des locataires a été causée en bonne partie par cette méthode. La loi actuelle permet de faire des reprises de possession dans les immeubles de quatre logements et moins pour les propriétaires indivis.

La lacune dans cette dernière recommandation est qu'on ne prévoit aucun frais de dédommagement pour le locataire évincé par une reprise de possession.

2) Dans les recommandations, il est précisé qu'aucun propriétaire-convertisseur ne pourra reprendre possession des logements à partir du moment où il aura émis un avis d'intention. Cette recommandation incitera le propriétaire-convertisseur à utiliser son droit de reprise de possession avant l'émission de l'avis d'intention.

3) Le locataire qui aura reçu un avis d'intention saura par le fait même que le bâtiment deviendra un immeuble où il sera possible de convertir à la pièce des logements en condos. Le propriétaire-convertisseur ayant reçu l'autorisation de la Régie fera des pressions pour l'inciter à acheter son logement (droit de préemption) ou vendra son logement à un acquéreur éventuel. Il est évident que le nouvel acquéreur fera des pressions auprès du locataire pour pouvoir accéder à son nouveau logement. Ainsi, le locataire subira de multiples pressions. Si le gouvernement voulait un véritable droit au maintien dans les lieux, il devrait accorder aux locataires le droit de refuser la conversion de l'immeuble et/ou du logement. Ainsi, le bâtiment ou le logement garderait sa vocation locative. De plus, cela allègerait les procédures car le propriétaire-convertisseur ne pourrait faire appel à la Régie pour obtenir l'autorisation de convertir.

4) Le marché locatif sera sérieusement menacé. Plusieurs propriétaires-convertisseurs rendront légalement plusieurs immeubles locatifs "convertissable". Concrètement, cela signifie qu'une majorité importante de propriétaires-convertisseurs ne reloueront pas leurs logements locatifs quand ces derniers seront libérés. Cela peut représenter un réel danger car le stock de logement locatif sera sérieusement réduit au fil des ans.

5) Dans le document, il n'existe aucune réglementation pour ce qui est des nouveaux locataires. La protection illimitée est strictement réservée aux locataires en place et inscrits sur la liste que la Régie du logement fixe lorsqu'elle accorde l'autorisation de conversion. Pour le nouveau locataire, toute cette nouvelle réglementation ne s'appliquera pas. Ce locataire sera alors exposé aux reprises de possessions, aux avis de réparations majeures, etc. Pourquoi les nouveaux locataires ne bénéficieraient-ils pas du même type de protection? Y aurait-il deux classes de locataires?

6) Dans l'éventualité où un copropriétaire, après le départ d'un locataire bénéficiant du droit au maintien dans les lieux, décidait de relouer son logement, le nouveau locataire n'aurait aucun droit au maintien illimité dans les lieux. Cela peut représenter, à long terme, un réel danger car chaque logement converti et remis en location aura pour effet d'accroître significativement en terme de nombre les reprises de possession.

Si nous ajoutons à cela les logements déjà convertis qui seront vendus à de nouveaux copropriétaires, alors là, on assistera à une prolifération "dangereuse" du nombre de reprises de possession (effet multiplicateur).

7) Tout au long des recommandations, le fardeau de la preuve repose sur les locataires lésés. Dans la réalité, quand un locataire perd son logement, il est très rare qu'il investisse l'énergie nécessaire pour porter plainte devant les tribunaux. Les recours juridiques sont complexes et très onéreux. N'oublions pas que seulement 2.8% des locataires utilisent la Régie du logement en fixation de loyer et que 90% des logements restaurés sont occupés par des nouveaux résidents qui y logent depuis moins de deux ans⁹. Les personnes âgées utilisent très rarement la Régie du logement.

8) La co-existence de locataires et de propriétaires dans un même immeuble qui a reçu l'autorisation de convertir, est-ce souhaitable? Les locataires seront-ils mal à l'aise de cotoyer des copropriétaires? Dans l'étude du ministre aucune réflexion ou étude n'est citée à ce sujet.

9) Après l'avis d'intention, le propriétaire ne pourra entreprendre que les seules réparations d'entretien courantes et les réparations urgentes et nécessaires à la conversion de l'immeuble et ce, jusqu'au moment où les acquéreurs, résidents ou non, deviendront majoritaires. Sinon un propriétaire-convertisseur devra faire appel à la Régie du logement pour avoir l'autorisation de faire des travaux.

Cette recommandation incitera le propriétaire-convertisseur à accélérer le processus de vente afin de pouvoir procéder aux travaux ; quand ils seront majoritaires, les copropriétaires pourront envoyer des avis de réparations majeures et ainsi évincer les locataires restants de leurs logements. Cela accélérera le processus de la conversion.

10) L'utilisation du droit de préemption est mal appuyé. Le locataire, selon les recommandations, n'a qu'un mois pour prendre sa décision. Cela est nettement insuffisant. De plus, aucune aide financière et technique n'est accordée au locataire afin d'utiliser convenablement le droit de préemption. Si le gouvernement n'amène pas de moyens concrets pour que le droit de préemption soit utilisé efficacement, cette recommandation agira dans le sens inverse du droit au maintien dans les lieux illimité.

De plus, dans cette recommandation, c'est l'acquéreur extérieur qui déterminera le coût d'achat du logement qui sera proposé au locataire. Ceci permettra de gonfler arbitrairement la valeur marchande du logement.

11) Un locataire qui a perdu son logement frauduleusement ne pourra jamais le réintégrer. Les recours se limitent à des frais de dommages et intérêts qui peuvent être exemplaires. Dans le document, il n'y a aucune précision à ce sujet. De plus, le logement ne pourra jamais redevenir locatif malgré la fraude. Les locataires qui ne portent pas plaintes ne pourront être dédommagés, ce qui est déplorable en soi, car les frais de dédommagement dépendent directement de la volonté et de la capacité physique et intellectuelle des locataires.

12) La protection du stock de logements locatifs est insuffisante. En plus des exemples précitées, la recommandation que l'on retrouve dans le document est très floue. Le gouvernement admet que certains secteurs pourraient potentiellement subir des pertes importantes de logements locatifs. Il n'y a pas de clarification sur le sujet.

Ce gouvernement prend pour acquis que les conversions en copropriété effectuées depuis 1980 n'ont eu que peu d'effet sur le stock de logements locatifs et qu'il n'y a pas actuellement de quartiers centraux menacés. C'est une analyse dépourvue de réalisme. Si le gouvernement veut une véritable protection du stock de logement locatif, il va devoir décréter des secteurs où le mode d'occupation en copropriété divisé et indivis doit être interdit.

De plus, aucun moyen concret n'est prévu pour rehausser le stock de logements locatifs. Nulle part dans le document, on ne fait mention de programmes de logements sociaux et communautaires. Pourtant, dans les quartiers où la menace est évidente, le développement de coopératives d'habitation, d'OSBL et de HLM est excessivement important car cela assure, à long terme, aux ménages à faible revenu, des logements locatifs qui respecteraient leur capacité de payer.

Le gouvernement du Québec ne veut pas empêcher l'expulsion des résidents-es à faible revenu des quartiers populaires. Tout au plus, cherche-t-il à la civiliser.

Même si elles comportent certains gains apparents pour les locataires, les mesures proposées par le ministre ne s'inscrivent pas dans une politique de maintien dans les lieux de la population à faible revenu et de préservation du stock de logements à bas loyer.

Dans l'ensemble, le RCLAL ne peut que constater que les propositions du ministre des affaires municipales sont très loin des revendications que notre organisme exprime depuis plusieurs années.

Avant de lever le moratoire, le gouvernement affirme vouloir entendre tous les groupes intéressés à se prononcer sur ses propositions, d'où la tenue d'une commission parlementaire à partir du 17 août. Le RCLAL se permet toutefois de douter du sérieux et de la réelle volonté de consultation du ministre Bourbeau. Ainsi, la commission parlementaire se tient au beau milieu de l'été, une période forcément peu propice à ce genre d'exercice et durant laquelle, il est extrêmement difficile d'attirer l'attention des locataires sur un enjeu qui leur est pourtant vital.

Le RCLAL s'inquiète également du fait que le ministre Bourbeau, même s'il reconnaît les carences du moratoire actuel, ne prend aucune mesure pour protéger immédiatement les locataires en attendant l'adoption de sa nouvelle politique. C'est là une autre invitation ouverte (la première a été faite lors du Sommet économique de Montréal en juin dernier) à profiter des six mois ou un an qui vont suivre pour faire ce que la nouvelle politique désire interdire par la suite. Il ne faudrait donc pas s'étonner si les reprises de possessions, les évictions pour rénovations majeures et le harcèlement s'accroissent dans les prochaines semaines.

C'est afin de permettre que ce débat ait vraiment un sens et ne serve pas qu'à constater qu'il est "malheureusement trop tard", que le RCLAL presse le ministre André Bourbeau de geler, dès maintenant, et ce jusqu'à l'adoption d'une politique protégeant réellement les locataires, tout nouveau mode d'occupation en copropriété divise et indivise (peu importe le nombre de logements de l'immeuble)¹⁰.

LA POSITION DU RCLALQ

DES PRE-REQUIS INDISPENSABLES

Il est illusoire de penser protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires et le stock de logements locatifs, sans préalablement modifier les pouvoirs de la Régie du logement.

Le principe devant guider toute modification à la législation actuelle est la reconnaissance pour chaque citoyen, indépendamment de son revenu, du droit à un logement convenable.

Conséquemment, il est primordial de revoir le rôle de la Régie du logement, d'établir un contrôle universel et obligatoire des loyers et de procéder à l'enregistrement obligatoire des baux.

LE RÔLE DE LA REGIE DU LOGEMENT

Après sept années d'opération, nous constatons que la Régie du logement a été confinée à un rôle curatif plutôt que préventif. L'absence d'information à grande échelle, la difficulté qu'a la Régie du logement de rejoindre les populations défavorisées économiquement et/ou socialement, la non observance des décisions de la Régie ont fait en sorte que les ménages locataires n'utilisent pas la Régie ou n'y retournent pas.

Le service de conciliation ne joue pas un rôle de prévention. Notre expérience nous enseigne que ce service sert trop souvent à faire accepter aux locataires des ententes à rabais et à éviter de trancher le litige devant les tribunaux.

CONTROLE UNIVERSEL ET OBLIGATOIRE DES LOYERS

Le ministre parle de protéger les personnes âgées contre le harcèlement et l'intimidation. Hors, l'envoi d'une augmentation de loyer exorbitante est souvent suffisante pour inciter cette population à déménager. Ces personnes ne peuvent supporter le fardeau de la contestation et de la négociation.

C'est pourquoi le contrôle universel et obligatoire des loyers est indispensable au Québec. Cela aurait pour effet de freiner l'intimidation et les augmentations abusives des loyers.

ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DES BAUX

Cette mesure est déjà en opération au Manitoba et en Ontario. L'enregistrement obligatoire des baux permet de contrôler le prix des loyers et les modifications aux conditions du bail lors d'un changement de locataire. Cette mesure a aussi l'avantage d'annuler immédiatement les clauses inopérantes et abusives.

Dans le cadre de la levée du moratoire, l'enregistrement des baux permettra à la Régie du logement de fixer le prix du loyer d'un logement remis en location après avoir fait l'objet d'une reprise de possession.

Nous croyons que ces trois éléments sont essentiels pour assurer aux locataires un véritable droit au maintien dans les lieux (note). Si le ministre responsable de l'habitation modifie uniquement les articles se rapportant aux réparations majeures et à la conversion, son objectif de protéger les locataires en place et le stock de logements locatifs ne se fera que partiellement et les sociétés immobilières pourront continuer à contourner la loi.

C'est en tenant compte de ces modifications que nous présentons aux membres de la Commission parlementaire nos recommandations entourant la levée du moratoire sur la conversion des immeubles de logements locatifs en condominium.

(Vous trouverez, en annexe, une proposition visant le contrôle des loyers et l'enregistrement des baux.)

Il y a maintenant une quinzaine d'années que les groupes logement travaillent à défendre les plus démunis en matière de logement. Ces groupes se sont particulièrement intéressés à la question du droit au maintien dans les lieux.

Pour le RCLAL, le droit de se loger convenablement est un besoin essentiel, un droit tout aussi inaliénable que le droit à la santé et au travail.

Actuellement, dans les quartiers centraux et urbains, on retrouve de fortes proportions de gens (35% à 50%, selon les quartiers) qui vivent sous le seuil de pauvreté.

La spéculation, la conversion en copropriété et l'inefficacité des lois et règlements actuels provoquent des déplacements massifs de la population financièrement défavorisée.

Quotidiennement, la reconnaissance du droit au maintien dans les lieux est bafouée par les spécialistes de la conversion. Les locataires qui tentent de conserver leurs logements doivent donc lutter en s'embourbant dans des recours juridiques très complexes.

Dans les quartiers où la spéculation est vorace et la conversion en copropriété est de rigueur, le droit au maintien dans les lieux dépend directement de la capacité de payer des gens. Ceci est inacceptable! C'est dans ce sens que vont les revendications du RCLAL.

Les recommandations qui vous sont soumises vont demander des modifications importantes aux lois et règlements concernant le logement locatif.

Dans le document « Lever le moratoire, une décision qui s'impose », il est précisé que "l'évacuation de tous les locataires, pour fins d'amélioration et de réparation majeures, autres qu'urgente, et la reprise de possession à la suite de l'achat d'un immeuble en copropriété indivise permettent de passer outre au moratoire".

En attendant que la nouvelle loi soit votée, comment le ministre responsable de l'habitation pense-t-il protéger les locataires?

Advenant le cas où le propriétaire convertisseur n'enverrait pas d'avis d'intention, est-ce que le ministre responsable de l'habitation garantit à tous les locataires que la loi 107 ne sera pas contournée comme c'est le cas présentement?

En préconisant une protection blindée réservée strictement aux locataires qui seraient inscrit sur la liste fixée par la Régie, est-ce que le ministre responsable de l'habitation est en mesure d'assurer à un nouveau locataire une protection similaire?

Concernant le droit de préemption, est-ce que le ministre responsable de l'habitation estime que l'aide financière et le délai d'un mois accordés sont suffisants pour que les locataires puissent utiliser ce droit?

LE PREMIER NIVEAU EST CELUI DE L'ETAT D'URGENCE.

Pendant que le ministre réfléchit sur l'encadrement de l'éventuelle levée du moratoire, les locataires eux, continuent de vivre l'expulsion. Il faut rapidement modifier la loi 107 pour geler la conversion des immeubles locatifs en condominium et interdire les reprises de possessions pour les copropriétaires indivis.

C'est pourquoi notre organisme demande au ministre responsable de l'habitation d'apporter des amendements à la loi régissant le logement locatif et ce, dès l'ouverture de la session parlementaire à l'automne.

L'enjeu est vital. Suite aux déclarations du ministre au sommet économique de Montréal en juin 86, le nombre de reprises de possession a progressé significativement. En décembre, un nombre important de ménages locataires demeurant dans les quartiers urbains recevaient des avis d'évictions dues à la conversion en copropriété.

En mai 1987, le ministre répète le même scénario, cette fois-ci aucune date n'a été déterminée. Probablement qu'il est prévu que le moratoire sera levé le 1er juillet 1988. Est-ce qu'en décembre 87, les locataires vont revivre l'angoisse générée par le risque sans cesse croissant de subir un avis de reprise de possession?

Les locataires ont besoin d'un véritable droit au maintien dans les lieux. Le gouvernement doit freiner la spéculation et établir une réelle politique d'accès à la propriété collective.

Voici les recommandations juridiques que propose notre organisme à cette commission.

1. Extension des pouvoirs de la Régie du logement

- 1.1 Que l'article 1 de la loi régissant le logement locatif soit élargi pour faire en sorte, qu'en tout temps, un logement locatif ou devenu vacant soit maintenu sous la législation de la Régie du logement.

Ceci empêcherait les propriétaires de contourner la loi régissant le logement locatif par le biais de démolitions, de constructions, de dégarnissages, de subdivisions et de restaurations.

2. Implantation du droit de préemption

- 2.1 Un propriétaire ne pourrait vendre un immeuble sans l'avoir préalablement offert aux locataires.
- 2.2 Un propriétaire ne pourrait vendre un immeuble à prix inférieur à celui offert aux locataires.
- 2.3 Les locataires bénéficieraient d'un délai de trois mois pour se former en association (coopérative, OSBL ou en copropriété) et faire un offre d'achat.
- 2.4 Lorsque les locataires feraient une offre d'achat, un délai supplémentaire de six mois devrait être accordé pour permettre la finalisation de la transaction.
3. Interdiction complète de reprise de possessions pour les copropriétaires indivis. (demande immédiate)

3.1 Que l'article 136.1 qui limite le droit des copropriétaires indivis de faire des reprises de possessions dans les bâtiments de quatre logements et moins soit élargi à l'ensemble des immeubles locatifs.

3.2 Que l'article 136.2 soit supprimé.

4. Protection renforcée dans les cas de réparations majeures

R 4.1 L'article 1653 serait remplacé par le suivant: Une amélioration majeure ou une réparation majeure autre qu'urgente ne peut être entreprise dans un logement sans que le locateur en fasse une demande à la Régie du logement. La Régie déterminera les conditions dans lesquelles les travaux se feront, c'est-à-dire les dates du début et de la fin des travaux et de la période d'évacuation, les frais de dédommagement et le coût du loyer à la fin des travaux. À partir de la décision de la Régie, le locataire aura trois mois pour quitter les lieux. Dans le cas où la réparation ou l'amélioration mineure nécessite une évacuation de moins d'une semaine, le locateur n'a pas à faire une demande à la Régie.

Toutefois le locateur devra faire parvenir un avis de dix jours indiquant la nature des travaux, la date prévue pour leur début et leur durée. Cet avis indiquera, s'il y a lieu, la période d'évacuation et les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

R 4.2 L'article 1553.1 serait remplacé par le suivant: Si une condition est abusive, le locataire peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de la supprimer ou de la modifier. La demande du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, sauf si le tribunal en ordonne autrement.

Tout locataire touché par une demande de réparation ou amélioration majeure peut contester la nature des travaux.

Le locateur devra payer les frais de dédommagements suivants:
- tous les frais de déménagement (à l'aller et au retour) et d'entreposage causés par l'évacuation, le tout fait par des firmes spécialisées dans ce genre d'entreprise;

3 -tous les autres frais causés par les déménagements; ces frais peuvent être l'installation du téléphone, du câble de télévision, la différence de coût de chauffage, etc;

-la différence de loyer entre le logement habituel et le logement temporaire durant la période de l'évacuation;

-un montant forfaitaire indexable (il devrait être de 125\$ par mois actuellement) alloué automatiquement pour chaque mois que durera l'évacuation, ce montant servant à indemniser le locataire pour les problèmes non-quantifiables causés par cette situation.

Ces deux derniers articles renforceraient les pouvoirs de la Régie advenant le cas où les spéculateurs réussiraient à contourner à nouveau la loi 107.

5. Obligation du propriétaire qui utilise son droit de reprise de possession de payer des frais de dédommagement

5.1 Les propriétaires qui utiliseraient leur pouvoir de reprise de possession devraient aviser les locataires selon les délais prévus par l'article 1659.1 du code civil.

De plus ils devraient payer les frais de dédommagements suivants:

-trois mois de loyer gratuit;

-frais de déménagement;

-frais de réinstallation des services (téléphone, électricité, gaz, cablevision, selon le cas;

-montant compensatoire de 200\$ pour chaque année d'occupation du locataire évincé.

6. Appropriation collective du stock de logements locatifs par le développement des différentes formules de logement social. La Société d'habitation du Québec (S.H.Q.), devrait focaliser son intervention dans le domaine de logement social.

6.1 La loi 137, article 36, devrait être modifiée afin d'interdire la supplément au loyer à l'entreprise privée. De plus, cette loi devrait être amendée afin d'obliger la SHQ à:

- 6.2 Prioriser la construction de logements sociaux: HLM, coopératives d'habitations et OSBL accessibles aux personnes à faible revenu.
- 6.3 Subventionner des organismes locaux comme les associations de locataires, les groupes de ressources techniques (GRT) et/ou les Société acheteuses sans but lucratif, ce qui leur permettraient d'offrir des services d'aide juridique, de soutien technique, de formation et d'animation qui aideraient les locataires à utiliser le droit de préemption.
- 6.4 Accorder une aide financière aux locataires qui auraient utilisé le droit de préemption. Cette aide garantirait aux ménages un taux d'effort qui ne dépasserait pas 25% du revenu brut.
- 6.5 Accroître l'aide financière aux coopératives d'habitation et aux OSBL, modifier la loi actuelle et réduire les délais administratifs de façon à permettre efficacement l'utilisation du droit de préemption.
- 6.6 Augmenter et concentrer les subventions d'aide à la restauration pour les coopératives d'habitation, les OSBL et les maisons de chambres.

LE DEUXIEME NIVEAU, QUI EST A PLUS LONG TERME, EST LA CREATION D'UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITATION

Le ministre responsable de l'habitation est en train de modifier radicalement, à la pièce, la conception sociale du logement et ce au profit de la privatisation (supplément au loyer pour l'entreprise privée, abolition du ministère de l'habitation, critères discriminatoires d'accessibilité au HLM).

Jamais, le ministre n'a déposé un document complet et nuancé qui permettrait à la population de mieux cerner les orientations et interventions futures de ce gouvernement en matière d'habitation. Le ministre, de par son action, ne semble pas intéressé à agir de la sorte.

C'est pourquoi, notre organisme propose à cette commission parlementaire les recommandations suivantes:

1. Que le gouvernement dépose une politique globale sur l'habitation, à laquelle la population, par le biais de consultations publiques itinérantes, serait invitée à participer et à réagir.

Les amendements à la loi et les règlements cités précédemment seraient en vigueur tant et aussi longtemps que cette politique globale sur l'habitation ne sera votée. Les recommandations faites par le ministre Bourbeau dans le document «Lever le moratoire, une décision qui s'impose» devraient être réajustées selon cette politique globale.

2. Cette politique, qui serait soumise à la consultation publique, devrait incorporer les points suivants:

a) Les recommandations précédemment énumérées par le RCLAL

b) L'interdiction limitée de la conversion en condominium

- Que l'article 51 soit maintenu: «Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, enregistrer une déclaration de copropriété (condominium) visée dans les articles 441 b à 442 p du Code civil sur un immeuble comportant un logement.» Tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire radier l'enregistrement de la déclaration de copropriété faite à l'encontre du présent article et faire annuler toute convention intervenue subséquemment à cet enregistrement».

- Que l'article 52 soit remplacé par le suivant: L'autorisation de la Régie peut-être demandée seulement par le propriétaire convertisseur. Le propriétaire convertisseur devra démontrer devant la Régie qu'il a le consentement des locataires en place, sinon le bâtiment demeure locatif.

- Que l'article 53 soit remplacé par le suivant: La Régie accordera l'autorisation de convertir seulement dans les comtés provinciaux où le taux d'innoculation pour l'ensemble des immeubles locatifs serait supérieur, à 3%.

- La Régie sera responsable d'établir le taux d'innoculation de chacun des comtés provinciaux.

- c) L'enregistrement obligatoire des baux.
 - d) Contrôle universel des loyers.
 - e) Création d'un fond de compensation pour le développement du logement social par l'imposition du gain de capital de toutes les transactions immobilières. Ce pouvoir pourrait être transféré aux municipalités.
 - f) Exonération des comptes de taxes municipales pour les coopératives d'habitation, organismes sans but lucratif et maisons de chambres.
 - g) Réinstauration du ministère de l'habitation.
-

LISTE DES GROUPES MEMBRES DU REGROUPEMENT DES COMITES
LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUEBEC

REGION DE MONTREAL

- Association des locataires de Longueuil
- Association des locataires de Villieray
- Comité logement St-Louis
- Comité logement Centre-sud

EN PROVINCE

- Association des locataires des Bois-Francs
- Association des locataires de Sherbrooke
- Association des locataires de Thetford Mines
- Groupe des locataires de Baie Comeau
- Groupement des locataires du Québec Métropolitain

LISTE DES ORGANISMES QUI APPUIENT NOS REVENDICATIONS SUR LA CONVERSION DES IMMEUBLES LOCATIFS EN COPROPRIETE

- Place Vermeil, comité logement
- Mouvement des travailleurs Chrétiens du Québec
- Joyeux retraités de Longueuil
- Jeunesse Ouvrière Chrétienne (secrétariat national)
- Association des locataires des Habitations Jeanne Mance
- Fédération Nationale des Associations de Consommateurs du Québec
- Association coopérative d'économie familial rive-sud
- Roger Dufresne, curé secteur paroissal Centre-Sud
- MEPACQ
- Solidarité Québec-Amérique latine de Montréal
- L'Echo des femmes de la Petite Patrie
- La Jarnigoine inc. de Montréal
- Au bas de l'Echelle de Montréal
- Syndicats des enseignants et des enseignantes du CEGEP Limoilou, de Québec
- Regroupement des groupes populaires en alphabétisation du Québec
- Ressource logement Villeray
- La Bonne Place, comité logement
- ADDS Mont-Royal
- Atelier d'habitations Montréal
- Centre de ressources de la 3^{ème} avenue
- Ateliers d'éducation populaire Mercier, (Reflet d'elles)
- Infologie St-Jacques
- Habitations Communautaires Vie Urbaine
- Auto-psy de Québec

NOTES ET REFERENCES:

- 1) Ministère des affaires municipales. Projet de loi 137: loi modifiant la loi sur la Société d'habitation du Québec. Québec, gouvernement du Québec, 1987.
- 2) Front populaire en réaménagement urbain. Communiqué de presse: 25,000 ménages n'auront plus droit aux HLM. Montréal, 26 mars 1987.
- 3) Ministère des affaires municipales. Lever le moratoire, une décision qui "s'impose". Montréal, gouvernement du Québec, 12 mai 1987.
- 4) Ministère de l'habitation et de la protection des consommateurs. Se loger au Québec, une analyse de la réalité, un appel à l'imagination. Montréal, 1984, p. 63-75.
- 5) Ministère de l'habitation et de la protection des consommateurs. Se loger au Québec, une analyse de la réalité, un appel à l'imagination. Montréal, 1984, 44 p.
- 6) Comité logement St-Louis. Le Plateau des uns fait le bonheur des autres: Mon logement n'est pas à vendre. Montréal, octobre 1986, p. 22-24.
- 7) Truffaut S. Le Plateau Mont-Royal, quartier-canaillie. Montréal, Le Devoir, édition du 13 septembre 1986.
- 8) Comité logement St-Louis. Le Plateau des uns fait le bonheur des autres: Mon logement n'est pas à vendre. Montréal, octobre 1986, p. 28-29.
- 9) Laboratoire de recherche en sciences immobilières (LARSI). Impact de la restauration dans les quartiers centraux de Montréal. Montréal, Société Canadienne d'Hypothèques et de logement, 28 mars 85, p. 129.
- 10) Coalition Sauvons nos logements. Communiqué de presse: Levée du moratoire, les locataires ne sont pas rassurés. Montréal, 14 mai 1987.

CONTROLE DES LOYERS ET ENREGISTREMENT

OBLIGATOIRE DES BAUX

RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIÉTAIRE

Article 1

Avis du nom
légal du pro-
priétaire,
etc...

Un propriétaire doit informer par écrit ses locataires de:

- a) son nom légal, l'adresse qui doit être utilisée pour les avis et les documents et son numéro de téléphone;
- b) du nom, de l'adresse et du numéro de téléphone de tout agent que le propriétaire emploie pour ses rapports avec ses locataires.

Article 2

Procédures
contre un
propriétaire.

Nonobstant toute autre loi, un locataire peut prendre des procédures en vertu de la présente loi contre un propriétaire sous le nom mentionné à l'article précédent 1 (a) ou (b); les procédures ne pourront être déclarées non-valides pour la seule raison que le nom du propriétaire ou de l'agent mentionné lors de ces procédures n'est pas celui inscrit en vertu de l'article 1 (a), ou (b); la Régie du logement, ou une cour, émettront l'ordonnance nécessaire pour que ces procédures continuent.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE

Article 3

Plan-calendrier
de l'immeuble.

Tout propriétaire doit afficher dans l'immeuble, à un endroit où il sera bien en vue, un plan-calendrier indiquant pour chaque logement de l'immeuble dont il est propriétaire les renseignements suivants:

- a) le nombre de pièces;
- b) le loyer courant;
- c) les services inclus dans ce loyer;
- d) le loyer précédant immédiatement le loyer courant;
- e) les services inclus dans ce loyer précédent;
- f) la date de la dernière augmentation du loyer du logement.

Article 4

Remise des renseignements à la Régie.

Tout propriétaire doit, au moins une fois pour chaque période de 12 mois, remettre à la Régie du logement une copie du plan-calendrier rédigé selon l'article 3.

Article 5

Renseignements mis dans l'ordinateur.

La Régie du logement insérera dans un ordinateur les renseignements obtenus en vertu des articles 3 et 4, et fournira ces renseignements à toute personne qui en fera la demande.

Article 6

Ordonnance au propriétaire de se conformer.

Lorsque, suite à une demande faite par toute personne qui désire connaître le plan-calendrier d'un immeuble, la Régie du logement détermine que le propriétaire a failli aux obligations qui lui sont imposées par les articles 3 et 4, la Régie devra émettre une ordonnance obligeant le propriétaire à se conformer à ces obligations.

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER

Article 7

Le propriétaire
doit remettre
un avis.

Un propriétaire pourra augmenter le loyer d'un logement seulement s'il remet au locataire un avis écrit indiquant son intention d'augmenter le loyer, le montant de l'augmentation exprimé en dollars et en pourcentage du loyer courant, au plus tard:

- a) trois mois avant l'arrivée du terme si le bail est à durée fixe de 12 mois ou plus.
- b) deux mois avant l'arrivée du terme si le bail est à durée fixe de moins de 12 mois.
- c) deux mois avant la date de l'augmentation projetée si le bail est à durée indéterminée.

Article 8

Demande non
écrite nulle.

Une demande d'augmentation de loyer faite par un propriétaire qui n'a pas envoyé d'avis écrit n'est pas valide.

Article 9

La réponse du
locataire.

Un locataire qui a reçu un avis d'augmentation de loyer en vertu de l'article 7 doit remettre au propriétaire au plus tard:

- a) deux mois avant la fin de son bail si ce bail est à durée fixe de douze mois ou plus.

- b) un mois avant la fin de son bail si ce bail est à durée fixe de moins de douze mois.
- c) un mois avant la date de l'augmentation projetée si le bail est à durée indéterminée,

un avis écrit indiquant son intention de mettre fin au bail, ou bien doit contester l'augmentation demandée à la Régie du logement en vertu de l'article 15, dans les mêmes délais a), b) sinon il est réputé avoir accepté:

- a) un montant d'augmentation de loyer qui ne dépasse pas le montant permis par la présente loi, si le propriétaire n'a pas demandé à la Régie une augmentation supérieure à cette augmentation légale.
- b) ou un montant d'augmentation de loyer ne dépassant pas ce que la Régie établira, si le propriétaire a fait une telle demande.

LE CONTROLE DES LOYERS

Article 10

Une seule augmentation par douze mois.

Le loyer chargé pour un logement ne sera pas augmenté plus d'une fois dans une période de douze mois.

Article 11

Pourcentage maximum permis sans demande à la Régie.

A moins qu'il en soit autorisé par la présente loi, aucun propriétaire n'augmentera le loyer d'un logement de plus du pourcentage décrété par la Régie du logement pour l'année courante.

Article 12

Le pourcentage est déterminé par la Régie.

Le pourcentage mentionné dans l'article 11, sera déterminé par la Régie du logement chaque année en fonction des facteurs suivants:

Taxes:

Indices de Statistique Canada pour l'année précédente.

Assurances:

Indices de Statistique Canada " " " "

Electricité:

Indice de la Régie de l'électricité " " "

Gaz:

Indice de la Régie du gaz " " " "

Mazout:

Indices de Statistique Canada " " " "

Frais de gestion:

Indices de Statistique Canada " " " "

Frais d'entretien:

Indices de Statistique Canada " " " "

Ces facteurs sont appliqués à un immeuble-témoin fabriqué à partir de coûts moyens déjà connus de la Régie.

Article 13

Le propriétaire doit s'adresser à la Régie pour obtenir plus que le pourcentage légal.

1) Lorsqu'un propriétaire désire augmenter le loyer d'un logement d'un pourcentage supérieur à celui permis par l'article 11, il doit faire une demande à la Régie du logement pour obtenir une décision à cet effet, que le loyer ait ou non fait l'objet d'une entente au moment de la demande.

2) Lorsque le propriétaire fait une demande à la Régie du logement en vertu du paragraphe précédent 1), il doit, dans cette même demande, demander la fixation de tous les loyers de l'immeuble lorsque les logements concernés sont loués ou reloués durant la période de douze mois qui suit la date de la première demande d'augmentation de loyer pour laquelle il a fait une demande.

3) Une demande en vertu du paragraphe 1) doit être faite au plus tard deux mois avant la date de la première augmentation projetée qui dépasse le pourcentage mentionné à l'article 11.

4) Lorsqu'une demande est faite en vertu du paragraphe 1) le propriétaire doit, au plus tard 14 jours avant la date d'audition, remettre à la Régie du logement tous les documents qu'il entend utiliser pour justifier sa demande, tels que: contrats de vente, contrats d'hypothèques, factures pour tous les frais d'opération, preuves de subventions, etc... Ces documents peuvent être consultés par les locataires dans les locaux de la Régie, avant la date de l'audition. Le non-respect du délai de remise des documents par le propriétaire entraîne le rejet de sa demande, sans possibilité de remise ou de demande de rétractation.

Article 14

Comment la Régie détermine si le propriétaire a droit à plus que le pourcentage légal, et le montant auquel il a droit.

Lorsqu'une demande est faite par un propriétaire en vertu de l'article 13, la Régie du logement procède de la manière suivante:

1. après avoir examiné les documents du propriétaire, la Régie détermine le revenu brut et le total des dépenses de l'immeuble pour l'année de référence; la Régie calcule ce que serait un nouveau revenu brut de l'immeuble en additionnant au revenu brut

les sommes dues à l'augmentation légale annuelle des loyers, et établit s'il y a toujours une perte financière pour l'immeuble. S'il n'y a plus de perte financière, la Régie n'accordera pas d'augmentation supérieure au pourcentage légal annuel.

2. Si le propriétaire subit toujours une perte financière après l'ajout des sommes dues à l'augmentation légale annuelle, la Régie peut lui accorder un revenu additionnel dont le maximum pourrait être la compensation totale de cette perte en procédant de la manière suivante:

- a) la Régie tient compte des coûts de financement et des dépenses en capital pour l'immeuble en accordant une somme dont le maximum est 1% d'augmentation des loyers;
- b) la Régie tient compte des coûts d'opérations réguliers (taxes, assurances, énergie, frais d'entretien) en accordant une somme d'augmentation des loyers, dont le maximum est la compensation totale de ces coûts;
- c) la Régie tient compte des améliorations ou rénovations majeures en accordant une somme d'augmentation des loyers, dont le maximum est la compensation totale de ce coût.

3. Après avoir calculé l'augmentation de loyer totale de l'immeuble selon le paragraphe précédent 2., la Régie répartit cette augmentation totale en donnant un même pourcentage pour chacun des logements. S'il y a lieu, la Régie diminue toutes ou certaines des augmentations de loyer

- a) en tenant compte du non-respect du code du logement dans l'immeuble et dans n'importe lequel logement à partir d'une grille d'évaluation,

b) et en tenant compte des réparations faites et/ou payées par tout locataire dans son logement à partir d'une grille d'évaluation.

4. Lorsque la Régie a déterminé et réparti les augmentations de loyers en vertu du présent article 14, paragraphes 1., 2. et 3.;

- a) elle rend une décision fixant le loyer maximum pour chaque logement soumis à l'examen et sa date d'entrée en vigueur;
- b) et elle peut ordonner au propriétaire ou au locataire de payer à l'autre toute somme due à l'autre suite à la fixation du loyer. . . .

Article 15

Le locataire peut s'adresser à la Régie Pour faire diminuer l'augmentation légale annuelle.

1. Un locataire qui désire faire diminuer une augmentation de loyer plus bas que le pourcentage légal annuel mentionné à l'article 11, doit s'adresser à la Régie du logement pour obtenir une décision à cet effet. .

2. Une demande en vertu du paragraphe précédent 1., doit être faite au plus tard;

- a) deux mois avant l'arrivée du terme si le bail est à durée fixe de 12 mois ou plus,
- b) un mois avant la fin du bail si ce bail est à durée fixe de moins de douze mois,
- c) un mois avant la date de l'augmentation projetée si le bail est à durée indéterminée.

Article 16

Comment la Régie détermine si le locataire a droit à moins que le pourcentage légal, et le montant auquel il a droit.

1. Lorsqu'un locataire fait une demande en vertu de l'article précédent (15), la Régie peut diminuer l'augmentation de loyer demandée;

- a) en tenant compte du non-respect du code du logement dans l'immeuble et dans n'importe lequel logement à partir d'une grille d'évaluation,
- b) et en tenant compte des réparations faites et/ou payées par tout locataire dans son logement à partir d'une grille d'évaluation

2. Lorsque la Régie a fixé le loyer du logement,

- a) elle rend une décision,
- b) et elle ordonne au propriétaire ou au locataire de payer à l'autre toute somme due à l'autre suite à la fixation du loyer.

Article 17

Logement vacant durant un an et plus.

Lorsqu'un logement est loué alors qu'il était vacant durant les douze derniers mois ou plus précédant cette location, le loyer chargé alors ne devra pas dépasser le dernier loyer légal additionné des pourcentages légaux annuels d'augmentation de loyer décrétés par la Régie durant la période de vacance.

Article 18

Augmentation payée en trop.

1) Aucun locataire n'est tenu de payer une augmentation de loyer qui dépasse ce qui est permis par la présente loi.

2) Lorsque, suite à une demande faite par un locataire, la Régie du logement établit que le locataire a payé un loyer qui dépasse ce qui est permis par la présente loi, la Régie ordonne au propriétaire de rembourser au locataire l'excédent et mentionne le montant qui peut être chargé légalement.

Article 19

Demande d'augmentation suspendue.

Lorsqu'un avis de demande d'augmentation de loyer est envoyé par le propriétaire en vertu de l'article 7, la demande est suspendue;

- a) si le locataire fait une demande en vertu de l'article 15.
- b) ou si le propriétaire fait une demande en vertu de l'article 13, et ce jusqu'à ce que la Régie du logement ait fixé le loyer maximum pour le logement concerné.

Article 20

Pénalités

Lorsqu'un propriétaire a failli aux obligations qui lui sont imposées par l'article 1, la Régie peut lui imposer une pénalité.

Lorsqu'un propriétaire ne se conforme pas à une ordonnance émise en vertu de l'article 6, la Régie peut lui imposer une pénalité.

Article 21

Exclusions

Les logements suivants sont exclus du contrôle des loyers:

- a) les logements situés dans des immeubles appartenant à ou administré par la Société d'habitation du Québec ou un office municipal d'habitation dans le cadre d'un programme de logements à loyers modiques;
- b) les logements loués par une coopérative d'habitation à ses membres;
- c) les logements situés dans des établissements administrés en vertu de la loi sur les services de santé et les services sociaux.

* * * * *