
R C L A L Q

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec



Pour le droit à un logement

Mémoire sur Projet de loi 26
Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement
et le Code civil

Novembre 2001

20
ans

Table des matières

Introduction	p. 3
1.- Situation du logement au Québec : une grave crise du logement	p. 6
2.- Encadrement du processus de location	p. 6
3.- Les renseignements nécessaires à la location	p. 7
4.- La juridiction de la Régie du logement	p. 7
5.- L'exigence d'une somme d'argent à un candidat ou une candidate locataire	p. 10
6.- Le traitement des demandes à la Régie du logement : les demandes en résiliation ou recouvrement de loyer en cas de retard de plus de trois semaines et les demandes faites par les locataires	p. 10
7.- Modification de la période de reconduction du bail et demande de fixation de loyer introduite par le/la locataire	p. 11
8.- La conciliation	p. 12
9.- Le contrôle des loyers	p. 12
10.- Le dépôt des baux à la Régie du logement	p. 12
11.- La violence conjugale et les victimes d'agression sexuelle	p. 13
12.- La reprise de logement	p. 13
Les demandes du RCLALQ	p. 15
Liste des membres du RCLALQ	p. 17

Introduction

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) regroupe 28 associations à travers le Québec, dans les régions de Montréal, Montérégie, Outaouais, Québec, Chaudière-Appalaches, Bois-Francs, Mauricie, Laurentides et Lanaudière.

Le RCLALQ est engagé dans la lutte contre la discrimination depuis 1981, soit au moment de la création de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ). Le RCLALQ et ses groupes membres ont identifié de nombreux problèmes rencontrés par les locataires dans leur recherche d'un logement :

- le refus direct de louer pour des raisons ethniques ou culturelles;
- le refus direct de louer pour raison de monoparentalité;
- le refus direct de louer parce que l'on a des enfants;
- le refus direct de louer parce que l'on est sans emploi (bénéficiaire de l'aide sociale et de l'assurance emploi);
- l'usage de formulaire de renseignements personnels pour cacher la discrimination directe;
- l'exigence d'un montant d'argent pour faire une recherche de crédit ou pour être sur une liste d'attente;
- l'exigence d'un endosseur lorsqu'on est jeune, une femme cheffe de famille, une immigrante ou un immigrant;
- l'usage du dossier de crédit pour déterminer la solvabilité du locataire;
- les visites en groupe afin de faire pression sur les aspirant-e-s locataires;
- etc.

Les associations de propriétaires immobiliers ne lésinent pas sur les moyens et vont toujours plus loin pour ériger en système la discrimination : campagne publique de "Tolérance zéro" à l'endroit des personnes assistées sociales, liste noire de locataires sur Internet, achat de décisions de la Régie du logement et des renseignements personnels sur les locataires. En réaction à l'instauration de l'usage obligatoire du bail de la Régie du logement, parce que de nombreux baux-maison des propriétaires n'étaient pas conformes à la loi, les associations de propriétaires ont accentué la promotion et l'usage des formulaires de renseignements personnels et d'offre de location.

Si nous nous retrouvons avec la situation, que nous connaissons aujourd'hui, d'un système répandu et systématique de collecte d'informations personnelles de toutes sortes dont on tente de nous convaincre du besoin essentiel, c'est parce que la Commission d'accès à l'information (CAI) n'a pas voulu faire une intervention dont elle avait le mandat. Dès l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, le RCLALQ a porté plainte auprès de la CAI contre diverses associations de propriétaires, sociétés de gestions immobilières et propriétaires individuels à propos des formulaires de renseignements personnels dont ils faisaient l'usage. Devant la situation que nous lui exposons avec ces plaintes, la CAI aurait pu faire usage de son pouvoir de commission d'enquête (article 81). Elle aurait donc pu, avec une enquête ouverte à laquelle les propriétaires, les locataires et tout organisme voué aux droits de la personne, établir dès 1995 "les renseignements nécessaires" à la location d'un logement. La CAI a favorisé les plaintes individuelles où le locataire plaignant ou la locataire

plaignante n'avait rien à gagner puisque le propriétaire lui refusait le logement, contrairement à ce que prévoit la loi en cas de doute sur la pertinence d'une information (article 9).

L'administration de la CAI fait encore fausse route dans sa fiche conseil *Contact*. L'avis de la Commission va à l'encontre de l'esprit de la Loi, dénature son contenu et enlève même les protections qu'on y retrouve. En utilisant des formulations du genre "le propriétaire peut recueillir certaines informations, si le locataire y consent", on ouvre la porte à ce que le propriétaire peut exiger toutes sortes d'information ou refuser de louer parce que le/la locataire n'a pas consenti à donner les informations demandées. En utilisant des formulations de ce genre, la CAI dénature la loi. Dans cette loi, afin de protéger les renseignements personnels et la vie privée, c'est celui qui collecte l'information qui doit démontrer que "*les renseignements sont nécessaires*" pour l'obtention du bien ou du service. La notion de "nécessaire" est extrêmement importante ici. Les tribunaux dont la CAI ont rendu de nombreuses décisions concernant cette question sur des sujets autres que le logement. La CAI retient dans ses décisions l'interprétation qu'en a donné l'honorable juge Pigeon sur ce propos :

"le mot "nécessaire" a en droit un sens très rigoureux, très rigide. Il s'entend exclusivement de ce qui est absolument indispensable. Dans le langage courant, on a tendance à employer le mot "nécessaire" pour dénoter simplement la grande utilité, la commodité. Mais "nécessaire" en droit veut dire une chose absolument indispensable, ce dont on ne peut rigoureusement pas se passer. En somme une nécessité inéluctable."

(Louis-Philippe Pigeon, Rédaction et interprétation des lois, 2^e éd. : Éditeur officiel, 1978, p. 15)

Le RCLALQ en arrive donc à la conclusion qu'il faut établir des règles de conduite pour la location des logements ou, en d'autres termes, encadrer juridiquement le processus de location d'un logement.

En avril 2000, le RCLALQ entreprenait une campagne pour demander au gouvernement d'agir pour réglementer le processus de location. Une pétition de 11 000 noms a été remise à l'Assemblée nationale. De plus 272 organismes et 5 députés ont appuyé les demandes du Regroupement :

- encadrer juridiquement le processus de location d'un logement pour assurer le droit d'accès et mettre fin à la discrimination et à la cueillette abusive de renseignements personnels;
- doter la Régie du logement de pouvoirs afin qu'elle ait une pleine juridiction sur le processus de location des logements;
- interdire les formulaires de demande de location mis de l'avant par les associations de propriétaires parce que ces formulaires font une collecte abusive de renseignements personnels et sont utilisés pour discriminer des locataires.

Finalement, au même moment où nos pétitions étaient déposées à l'Assemblée nationale, le gouvernement déposait un projet de loi pour répondre au vide juridique entourant le processus de location d'un logement.

Nous nous réjouissons de cette première étape. Cependant le projet de loi présente une préoccupation beaucoup plus importante à l'égard du paiement du loyer plutôt qu'au droit au logement pour tous et toutes quelles que soient leurs situations économiques ou sociales.

Ce faisant, nous sommes très déçus de son contenu car le problème de la discrimination reste entier. Le gouvernement aurait eu la possibilité de signifier très clairement que le logement est un droit social : un droit auquel tous et toutes ont accès, riches ou pauvres. Or, en examinant de plus près le projet de loi 26, force est de constater qu'il y a loin de la coupe aux lèvres. Il confirme que le logement n'est accessible que pour ceux et celles en mesure de démontrer une sécurité financière. Le projet de loi répond donc très bien aux demandes des associations de propriétaires.

1.- Situation du logement au Québec : Une grave crise du logement

Le Québec vit actuellement une grave crise du logement. Cette crise n'est pas seulement le fait d'une pénurie de logements. Elle est surtout le résultat d'un problème permanent dans notre société, à savoir le coût du logement en regard avec la capacité financière des locataires. D'après le recensement canadien de 1996, un ménage locataire sur deux consacre 30% et plus de ses revenus pour se loger et un ménage locataire sur quatre (273 000 ménages) y consacre 50% et plus. Pour ces ménages locataires, les difficultés à se loger et à conserver leur logement existaient bien avant la crise du logement que nous connaissons actuellement. Les coupures à l'aide sociale et à l'assurance emploi, la stagnation du salaire minimum ont grandement contribué à appauvrir ces ménages alors que le prix du loyer est en constante évolution.

La rareté des logements que nous connaissons actuellement contribue à amplifier ce phénomène. Les personnes sans emploi (bénéficiaires de l'aide sociale ou de l'assurance emploi), les membres des communautés culturelles, les jeunes et les familles avec enfants ont fait les frais de cette discrimination organisée. De plus, la rareté des logements exerce une pression à la hausse sur le prix des loyers car elle favorise la surenchère sur le coût du loyer.

Ces deux facteurs, l'appauvrissement de la population locataire et la rareté des logements, ont pour conséquence que les locataires se retrouvent devant des pratiques abusives de la part des propriétaires immobiliers qui ont toutes la même finalité : choisir le/la locataire qui montre le moins de risque financier. Ce faisant, ces propriétaires immobiliers érigent la discrimination en système. À l'instigation des associations de propriétaires immobiliers, il s'est développé, au Québec, une pratique de location où la discrimination s'est systématisée en faisant usage de moyens tels, les formulaires d'offre de location et la cueillette de renseignements personnels; l'exigence de frais pour effectuer une enquête de crédit ou se mettre sur une liste d'attente; les visites en groupe; le cautionnement. Toutes ces pratiques contribuent à bloquer l'accès à un logement aux "indésirables" et à garantir le maximum de profit aux propriétaires immobiliers.

La quête du "locataire idéal" par les propriétaires immobiliers est une pratique qui coûte cher en respect des droits de la personne et de la vie privée. Le gouvernement du Québec se doit d'intervenir en fonction de l'intérêt collectif et non pas en fonction de l'intérêt privé et lucratif. Le Gouvernement a la responsabilité sociale d'assurer à tous les citoyens et toutes les citoyennes du Québec le droit à un logement décent à un coût respectant sa capacité financière.

2.- L'encadrement du processus de location

Depuis avril 2000, le RCLALQ demande au gouvernement de légiférer sur les pratiques et le processus de location au Québec. Dans le projet de loi 26, trois articles seulement encadrent le processus de location : une juridiction étendue pour la Régie du logement, les informations nécessaires à la location et l'interdiction d'exiger un montant d'argent à un candidat locataire.

Nous sommes loin du compte afin de contrer la discrimination. En fait, c'est presque le statu quo. Il sera toujours possible de discriminer, de la même façon et avec les mêmes moyens. Le projet de loi favorise l'usage des dossiers de crédit et ne dit rien relativement aux visites de logement en groupe, au traitement d'une demande de location et à l'obligation du propriétaire de

justifier son refus de location, à l'accélération du traitement des demandes à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse et au Tribunal des droits de la personne.

L'objectif que doit atteindre le projet de loi, en ce qui concerne le processus de location, est que le/la locataire puisse obtenir le logement convoité. Ce que recherche le/la locataire ce n'est pas d'abord d'avoir une compensation monétaire pour le tort qu'il ou elle subit mais plutôt d'avoir un logement. Cela nécessite donc que le/la locataire puisse avoir des recours rapides devant les tribunaux et que le logement convoité demeure disponible pendant les procédures juridiques.

Pour que la location d'un logement puisse se faire en respect de la *Charte des droits et des libertés de la personne* on ne peut laisser au propriétaire la possibilité de ramasser une liste de demandeurs de logement et de sélectionner son/sa locataire à partir de la personne la plus offrante ou de celui ou celle qui possède le meilleur dossier de crédit ou le plus de revenus. Cela contreviendrait aux articles 10 et 12 de la Charte puisque l'on opérerait une discrimination pour condition sociale.

3.- Les renseignements nécessaires à la location

Nous avons signalé depuis de nombreuses années la nécessité de réduire au minimum la collecte de renseignements personnels pour la location d'un logement. Nul n'est besoin d'avoir de nombreux renseignements pour vérifier si un aspirant ou une aspirante locataire respectera ses obligations au bail.

Le projet de loi réduit considérablement le nombre d'informations qui peuvent être demandées lors d'une demande de logement. Cependant il introduit de nouvelles informations qui n'ont pas été jugées nécessaires pour la cession ou la sous-location du bail. Et pourtant, la finalité, l'objet pour lequel les renseignements sont demandés, est la même.

Par le projet de loi, la ministre veut établir, selon les propos qu'elle a tenus lors du dépôt en deuxième lecture, que les renseignements nécessaires à la location d'un logement sont ceux qui permettent au propriétaire "*de réaliser son enquête de crédit*". Ainsi la ministre établit très clairement que les seules personnes qui peuvent avoir accès à un logement sont celles qui sont "solvables". Mais alors que ferons-nous de toutes les personnes exclues? Que ferons-nous des personnes qui n'ont pas de dossiers de crédit? Nous ne pouvons accepter cette logique et la proposition que fait la ministre. Le niveau d'endettement d'une personne et sa relation avec ses cartes de crédit n'ont rien à voir avec son comportement comme locataire et sa capacité de payer le loyer demandé.

Les propriétaires font généralement affaire avec Équifax pour obtenir le dossier de crédit d'un locataire. Nous retrouvons dans un dossier de crédit des informations que le projet de loi est sensé vouloir protéger parce que non nécessaires à la location d'un logement. Regardons ce que contient un tel dossier de crédit chez Équifax :

- l'adresse actuelle et les adresses précédentes du consommateur ou de la consommatrice;
- le numéro d'assurance sociale du consommateur ou de la consommatrice;

- la liste des membres d'Equifax ou des parties autorisées qui ont reçu une copie de la fiche de crédit pour un octroi de crédit ou pour autre raison licite;
- l'histoire de crédit ou information bancaire : toutes les cartes de crédit actives avec une cotation référant à la régularité de paiement, le numéro de la carte de crédit, le nom des autres personnes liées au compte, le solde au compte, les mensualités minimums, la limite de crédit autorisée.

À Equifax, l'information concernant les transactions à crédit est conservée pendant 6 ans à partir de la date de la dernière activité rapportée. Les demandes faites sur la fiche de crédit sont conservées durant 3 ans. L'information d'archives publiques est conservée durant au moins 7 ans à partir de la date d'inscription, sauf pour les cas de faillites nombreuses où l'information est conservée pour une période de 14 ans à partir de la date de libération de chacune des faillites.

Toutes ces informations qui peuvent remonter jusqu'à 14 ans après la libération d'une faillite sont-elles nécessaires au sens de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*? En établissant que le dossier de crédit est un renseignement nécessaire à la location d'un logement, le projet de loi permet indirectement l'accès à des informations qu'il interdit directement.

Nous rappelons que les situations de non-paiement de loyer résultent généralement d'un changement dans les conditions de vie et dans la situation économique d'une personne au cours d'une année : un divorce, une fin de cohabitation, la perte d'un emploi, etc. Ceci n'est donc pas une situation détectable au moment de la demande d'un logement mais survient dans le futur en cours de bail. Par ailleurs, il reste encore à démontrer qu'il y a effectivement un lien entre avoir des problèmes de crédit et ne pas payer son loyer.

De plus, le/la locataire devrait fournir au nouveau propriétaire les coordonnées de son propriétaire actuel et le temps d'occupation dans ce logement. Nous nous interrogeons sur la pertinence de connaître ce genre de renseignements. Il y a un risque important de discriminer les jeunes ménages. On se retrouvera aussi devant des situations où un ancien propriétaire donnera de mauvaises références sur un-e locataire par vengeance. Quels seront les recours des locataires en pareil cas? Que cherche-t-on vraiment à savoir en introduisant cette demande? Nous aimerions connaître la corrélation entre la durée d'occupation du dernier logement et l'appréciation de l'aspirant ou l'aspirante locataire pour la location d'un nouveau logement? Juger du comportement d'un-e locataire ouvre dès lors à l'arbitraire et donc aux préjugés. Cette information n'est donc ni nécessaire ni pertinente.

Nous nous opposons aussi à l'exigence de fournir le numéro d'immatriculation du véhicule de la/du locataire dans le cas où le/la locataire se verrait octroyer un espace de stationnement. Si le stationnement est inclus au bail, sa gestion revient au/à la locataire et non pas au propriétaire. Il nous semble que si un tiers occupe l'espace de stationnement, c'est au/à la locataire à faire valoir son droit. Et si la/le locataire décide de sous-louer l'espace de stationnement, c'est entièrement son droit, selon les mesures prévues au Code civil. Il ne faudrait pas infantiliser les locataires. Ils et elles sont capables de gérer par eux-mêmes leurs espaces de stationnement en fonction d'un déneigement à venir.

C'est paradoxal de constater tout ce qui est exigé comme renseignements de la part du/de la locataire par rapport aux informations que doit donner obligatoirement le propriétaire au nouveau ou à la nouvelle locataire. On exige du/de la locataire les coordonnées de son propriétaire actuel et le temps d'occupation dans son dernier logement alors que le propriétaire n'a comme seule obligation d'indiquer au bail le prix le plus bas payé au cours des 12 derniers mois; une obligation que les propriétaires "négligent" constamment. De plus la/le locataire qui ne donne pas les coordonnées de son propriétaire actuel pourrait se faire refuser le logement tandis que le propriétaire qui refuse d'indiquer le loyer payé par l'ancien ou l'ancienne locataire n'a aucune sanction. Pire, c'est au/à la locataire d'effectuer lui-même ou elle-même cette recherche en dépit de l'obligation du propriétaire.

4.- La juridiction de la Régie du logement

La Régie du logement voit ses pouvoirs étendus à toutes questions relatives aux formulaires d'offre de location. Sans un encadrement de l'usage des formulaires d'offre de location, il n'y a pas beaucoup de nouveauté relativement à ce qui se fait déjà à la Régie du logement. Actuellement la Régie du logement statue déjà sur les formulaires d'offre de location pour déterminer s'il y a bail ou non entre les parties et sur les renseignements nécessaires lors d'une cession de bail.

Il n'est pas clair dans le cadre du projet de loi 26 quel sera l'organisme qui statuera sur les informations personnelles qui seront demandés aux locataires, informations se trouvant sur le formulaire d'offre de location ou non. Est-ce la Commission d'accès à l'information (CAI) dont la juridiction exclusive n'est pas modifiée avec le projet de loi ou la Régie du logement? Et qui accordera les dommages-intérêts punitifs qui sont prévus, la CAI ou la Régie du logement? Combien de temps sera-t-il nécessaire aux locataires pour obtenir justice? Six mois à la Régie du logement ou deux ans à la Commission d'accès à l'information? Aura-t-on droit à une procédure accélérée avec un greffier spécial ou bien à un conciliateur qui amenuisera les demandes des locataires?

Ces dispositions ne nous rassurent guère et le RCLALQ maintient son opposition à l'usage de tout formulaire d'offre de location. Les formulaires d'offre de location, faut-il encore une fois le rappeler, constituent un moyen pour opérer une discrimination pour des raisons économiques, sociales, ethniques ou culturelles. La Régie du logement ne devrait en aucun cas sanctionner une telle pratique, pratique qui va à l'encontre des dispositions prévues dans la Charte des droits et libertés de la personne.

En ce qui concerne le traitement des cas de discrimination, en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne, nous émettons l'avis que la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse et le Tribunal des droits de la personne conservent leurs pleins pouvoirs. L'expertise de la CDPDJ dans la constitution des preuves en matière de discrimination est précieuse. Il en est de même du Tribunal des droits de la personne. Afin d'avoir une continuité et une harmonisation dans le traitement des questions relatives à la discrimination et de la Charte des droits et libertés de la personne, il nous semble essentiel que le Tribunal des droits de la personne demeure le lieu où se traite les questions de discrimination. Nous émettons cependant le souhait que le traitement des plaintes soit plus rapide afin que les décisions qui sont rendues

par le Tribunal des droits de la personne aient l'effet escompté de dissuader les propriétaires immobiliers de faire de la discrimination.

5.- L'exigence d'une somme d'argent à un candidat ou une candidate locataire

Nous sommes d'accord avec l'objectif de cet article. Toutefois, considérant que les associations de propriétaires ont toujours des formulations où l'exigence n'apparaît pas mais où les locataires se sentent "obligés", nous proposons de modifier l'article par "*Le locateur ne peut demander, exiger ou recevoir...*". De plus, nous croyons que la dérogation à cet article devrait entraîner obligatoirement des dommages-intérêts punitifs. Pour un ou une locataire qui portera plainte à la Régie du logement, il y en aura une centaine qui ne l'auront pas fait. Seuls des dommages-intérêts punitifs auront l'effet escompté, à savoir enrayer la pratique de contraindre un ou une locataire éventuel-le à déboursier une somme d'argent.

6.- Le traitement des demandes à la Régie du logement : les demandes en résiliation ou recouvrement de loyer en cas de retard de plus de trois semaines et les demandes faites par les locataires

Afin de satisfaire les intérêts individuels de propriétaires immobiliers, le gouvernement est prêt à sacrifier encore plus rapidement le droit au logement de personnes démunies. Ce qui rend le geste encore plus odieux, c'est que pour ces gens qui vivent à Hull, Montréal ou Québec, ils ne pourront se loger nulle part en raison de l'importante rareté de logements disponibles. Nous sommes totalement contre le fait d'accélérer le processus de traitement des demandes en résiliation ou recouvrement de loyer en cas de retard de plus de trois semaines parce que cela n'est pas approprié dans sa forme, dans le temps et pour l'objectif à atteindre. Le traitement d'une demande en non-paiement de loyer se fait déjà de façon prioritaire. La situation n'est pas du tout la même lorsque le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Actuellement une demande en diminution de loyer prend de 4 à 6 mois avant d'être entendue. Nous demandons donc que les demandes des locataires aient le même traitement que celles des propriétaires.

En ce qui concerne le paiement du loyer on semble oublier que l'on exige le paiement non pas à l'expiration de son temps d'usage mais au début. Ce qui est différent pour l'hypothèque d'une maison. Le processus proposé pourrait faire en sorte de mettre le locataire à la porte avant que le mois ne se soit écoulé. Cette procédure est une justice expéditive contre les pauvres.

Une fois encore le gouvernement fait fi des raisons pour lesquelles un ou une locataire est en retard dans le paiement de son loyer! La contestation écrite ne vaudra, dans la proposition actuelle, que si le propriétaire "a fait erreur", qu'il réclame plus que le montant dû ou si le locataire a l'argent.

Le retard dans le paiement du loyer ne résulte pas principalement de la mauvaise volonté du/de la locataire. Il y a de nombreuses situations qui peuvent placer un ou une locataire en état de retard dans le paiement de son loyer : un travailleur ou une travailleuse sans assurances collectives qui se retrouve au chômage, une séparation, la perte d'un emploi qui envoie la travailleuse ou le

travailleur à l'aide sociale, la fin d'une cohabitation, une maladie, etc. Actuellement, la loi ne permet pas à une ou un locataire d'exposer les raisons pour lesquelles elle ou il se retrouve en situation de retard dans le paiement du loyer. Ainsi tout le monde est traité de la même façon : par l'article 1971 du Code civil du Québec, un retard de plus de trois semaines entraîne la résiliation du bail. Nous réitérons notre demande de considérer les raisons pour lesquelles un ou une locataire est en retard de paiement. De plus, considérant que les locataires vivent principalement dans des immeubles contrôlés par des investisseurs immobiliers, nous demandons que soit considéré le préjudice sérieux que subit le propriétaire. Ainsi l'article 1971 du Code civil du Québec pourrait être modifié de la façon suivante : *“Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines, sans motif sérieux, pour le paiement du loyer ou s'il retarde fréquemment le paiement. Le locateur doit alors démontrer le préjudice sérieux qu'il subit.”*

Il est crucial ici que le gouvernement démontre clairement que c'est le droit à un logement qui prime. La solution à la difficulté de payer le loyer ne passe pas par la résiliation systématique du bail. L'une des causes étant la faiblesse des revenus, il importe donc d'augmenter les revenus des gens par, entre autres, une augmentation du salaire minimum et des prestations d'aide sociale et deuxièmement par le retrait immédiat de la coupure pour partage de logement pour les personnes assistées sociales.

7.- Modification de la période de reconduction du bail et demande de fixation de loyer introduite par le/la locataire

Nous sommes entièrement d'accord avec les deux modifications. Cela répondra à deux iniquités que rencontrent les locataires depuis de nombreuses années.

Il faudrait aussi corriger d'autres iniquités qui se produisent actuellement en fixation de loyer. Cela concerne la contestation et la réévaluation de l'évaluation foncière et la présence d'indices négatifs d'ajustement des dépenses du propriétaire. Actuellement lorsqu'un propriétaire conteste son évaluation foncière et qu'il obtient gain de cause, le/la locataire ne bénéficie pas de la baisse de taxes si cela se produit après la fixation de loyer ou la période de renouvellement des baux. Par contre, s'il y a augmentation de l'évaluation foncière et que c'est rétroactif, le propriétaire peut faire assumer par les locataires la totalité des arrérages dans l'année en cours puisqu'elles ont été payées dans l'année. De plus, dans les années passées, lorsqu'il y avait des indices d'ajustement des dépenses du propriétaire qui étaient négatifs (diminution du coût du gaz, diminution des coûts du matériel d'entretien) les propriétaires ne faisaient pas fixer les loyers. Les locataires ne bénéficiaient donc pas de ces baisses de tarif. En toute justice, nous demandons la parité.

Nous croyons que les locataires devraient avoir le droit de faire réviser leur loyer pour toute situation où il y a une baisse ou une réévaluation à la baisse du compte de taxes foncières ou lorsqu'il y a des indices d'ajustement négatifs pour l'une ou l'autre des dépenses. Évidemment, pour les cas d'évaluation foncière, cela devra entraîner une modification à la période de référence pour pouvoir exercer le recours, par exemple un délai à compter de la prise de connaissance de la correction au compte de taxes.

8.- La conciliation

Nous maintenons nos réserves relativement à la conciliation. Les locataires sont moins bien préparés au processus juridique et de négociation que les propriétaires. À cet égard, nous exigeons que le personnel désigné pour la conciliation ait la formation juridique requise pour mener à bien ce type d'intervention. Nous insistons également sur l'importance d'en arriver entre les parties à une entente qui respecte le droit au logement et ce en conformité avec les dispositions prévues au Code civil du Québec tout en tenant compte de la jurisprudence. De plus, la conciliation ne devrait pas se limiter aux demandes introduites par les locataires. Enfin, et pour le dire franchement, nous craignons que la conciliation, si elle n'est pas faite dans l'esprit du respect du droit au logement, entraîne des décisions qui sont, dans les faits, des ententes à rabais à l'encontre des locataires.

9.- Le contrôle des loyers

Le contrôle actuel des loyers au Québec est déficient. C'est un système qui permet de hausser constamment les loyers. Ce faisant les locataires s'appauvrissent en consacrant un effort considérable au logement. Nous vous rappelons qu'un ménage locataire sur quatre sur le marché privé paie plus de 50% de ses revenus pour se loger. Il est donc nécessaire d'établir un contrôle des loyers plus rigide. De plus ce contrôle des loyers doit être appliqué à tous les logements locatifs sauf les logements à loyer modique (HLM) et les logements loués par une coopérative d'habitation à ses membres. Donc, l'exemption faite aux immeubles durant leurs cinq premières années d'opération devrait être enlevée.

Considérant la situation actuelle des ménages à faible revenu et que plus de 25% des ménages locataires consacrent au moins la moitié de leur revenu au logement, le gouvernement du Québec devrait décréter un gel des loyers pour la prochaine année.

10.- Le dépôt des baux à la Régie du logement

Étant donné que les propriétaires ne subissent aucune pénalité s'ils n'indiquent pas au bail le loyer le plus bas payé, les nouveaux et les nouvelles locataires sont carrément dans l'impossibilité de faire fixer le loyer. Les régisseurs font porter aux locataires le fardeau de la preuve de démontrer quel est l'ancien loyer bien que cela soit une obligation du propriétaire. C'est une exigence presque impossible à réaliser. Si on veut contrôler les abus lors des changements de locataires, et permettre à un nouveau ou une nouvelle locataire d'exercer son droit à la fixation du loyer, il faut absolument que les locataires puissent avoir accès facilement à cette information sans devoir entreprendre des démarches auprès de l'ancien ou l'ancienne locataire. Nous demandons donc que soit établi un registre des baux.

11.- La violence conjugale et les victimes d'agression sexuelle

La violence conjugale est une triste situation que l'on rencontre encore trop souvent. Un problème que l'on rencontre dans ces situations est la responsabilité du bail. La situation est différente selon que les conjoints sont tous deux signataires au bail ou non. Si elle n'est pas signataire au bail, la victime peut quitter le logement sans obligation à l'endroit du propriétaire. C'est une situation très minoritaire. Les propriétaires souhaitant ardemment avoir deux noms sur le bail, nous retrouvons généralement la victime cosignataire au bail. Qu'advient-il alors si la victime veut abandonner son logement? Le Code civil du Québec ne prévoit rien dans cette situation. La victime demeure responsable du bail même si elle a quitté le logement. Elle pourrait se faire poursuivre par le propriétaire si son ex-conjoint ne paie pas le loyer, déguerpit ou détériore le logement. Cette situation est inacceptable et cause des tracas importants pour les victimes.

Une situation similaire se produit pour les personnes victimes d'agression sexuelle dans leur logement. L'intégrité de la personne est menacée et le sentiment d'insécurité qui les a atteintes les appellent à quitter le logement. Toutefois, la responsabilité du bail leur en empêche à moins de céder le bail ou sous-louer le logement.

Dans ces deux situations, il nous apparaît important que la personne puisse être libérée de son logement le plus rapidement possible, soit dans un délai d'un mois. Le RCLALQ demande donc que soit modifié l'article 1974 du Code civil du Québec en y introduisant les motifs de violence conjugale et d'agression sexuelle et qu'en pareil cas le délai de résiliation de bail soit d'un mois.

12.- La reprise de logement

Lors de la dernière révision du Code civil du Québec en 1994, le gouvernement avait apporté une modification à la reprise de logement en la restreignant à la famille immédiate du propriétaire : parents, conjoint ou conjointe et les enfants et pour tout parent dont le propriétaire a la charge.

Les dispositions encadrant la reprise de logement souffrent encore de nombreuses lacunes et nous les retrouvons particulièrement dans les interprétations qu'ont faites les régisseurs de la Régie du logement. Nous sonnons un signal d'alarme parce que la reprise de logement est une situation qui est à la hausse ces dernières années.

La reprise de logement se fait souvent au détriment des locataires qui ont pris soin de leur logement, l'ont amélioré et ont contrôlé le prix de leur loyer. Cette situation est le fruit de l'interprétation juridique qui est faite des critères de "logement du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent". L'interprétation qu'en ont faite les régisseurs est tellement large qu'il devient impossible de comparer deux logements. Ils considèrent tout : espace, étage, loyer, accessoires, ensoleillement, exposition au froid, voisinage, etc. Les logements les plus beaux et les moins chers font l'objet des reprises de logement. Le/la locataire est donc pénalisé-e pour avoir utilisé ses droits et pour la bonne qualité du logement qu'il ou elle occupe.

Le RCLALQ demande donc que soit modifié l'article 1964 du Code civil du Québec en précisant la partie "*qui est du même genre que celui occupé par le locataire*", afin que l'on ne tienne compte que de la grandeur du logement, et en retirant la partie "*d'un loyer équivalent*".

Les régisseurs ont élargi la portée de la reprise de logement en utilisant la notion "d'activité accessoire à l'habitation". Ce faisant le logement peut non pas être utilisé pour loger une personne en permanence mais pour un bureau, des rencontres religieuses, lieu de divertissement, etc. Nous croyons que l'objet pour lequel la reprise est demandée devrait être précisé. L'article 1957 devrait être modifié en stipulant que "*la reprise de logement est pour établir la résidence principale de...*"

De plus lorsqu'il y a reprise de logement, le locataire n'a pas droit à une indemnité automatique comme c'est le cas pour un changement d'affectation du logement et pour la subdivision ou l'agrandissement d'un logement. Par l'article 1967 du Code civil du Québec, la Régie du logement "*peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement*". Nous demandons que les locataires évincés par une reprise de logement aient droit à la même indemnité qui est prévue à l'article 1965 C.c.Q. soit, "*une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement*". L'article 1965 C.c.Q. pourrait être modifié ainsi : "*Le locateur doit payer au locataire évincé ou en cas de reprise une indemnité de...*".

Finalement, une modification devrait être apportée à l'article 1969 C.c.Q.. Cet article devrait protéger le droit au maintien dans les lieux de la/du locataire, si le propriétaire n'exerce pas ses droits de reprise ou d'éviction à la date prévue. En ce cas "*le bail est reconduit de plein droit, pour autant que le locataire continue d'occuper le logement*". Toutefois, et c'est là que ça ne marche pas, il faut que "*le locateur y consente*". Nous croyons que cette dernière partie vient empêcher le maintien dans les lieux de la/du locataire et ouvre la porte à tous les abus. Le propriétaire n'est même pas tenu de justifier son refus de consentement. Nous demandons donc que soit enlevée cette partie "*et que le locateur y consente*" de l'article 1969 C.c.Q..

Les demandes du RCLALQ

Recherche de logement, pré-location et discrimination

1.- Que le gouvernement interdise l'usage de tout formulaire d'offre de location et que les seules informations nécessaires pour la location d'un logement au sens de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé sont :

- Le nom du/de la locataire
- L'adresse actuelle du/de la locataire
- Le numéro de téléphone du/de la locataire, s'il en possède un.

2.- Que l'article 1893.2 proposé dans le projet de loi 26 soit modifié par :

“Le locateur ne peut demandar, exiger ou recevoir du candidat locataire le versement d'une somme d'argent, à quelque titre que ce soit”. Que la dérogation à l'article 1893.2 entraîne obligatoirement des dommages-intérêts punitifs.

Retard de paiement du loyer

3.- Nous sommes totalement contre d'accélérer le processus de traitement des demandes en résiliation ou recouvrement de loyer en cas de retard de plus de trois semaines, nous exigeons plutôt que l'on tienne compte des motifs de retard du/de la locataire et des préjudices occasionnés au propriétaire et que l'article 1971 du Code civil du Québec soit modifié par :

“Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines, sans motif sérieux, pour le paiement du loyer ou s'il retarde fréquemment le paiement. Le locateur doit alors démontrer le préjudice sérieux qu'il subit.”

4.- Que la coupure de prestation d'aide sociale pour partage de logement soit enlevée immédiatement.

Contrôle des loyers et fixation des loyers

5.- Que le gouvernement établisse un contrôle obligatoire et universel des loyers.

6.- Que soit établi un registre des baux à la Régie du logement.

7.- Que les locataires puissent faire une demande de fixation de loyer lorsque le propriétaire bénéficie de diminution de ses dépenses. Étant donné les délais dans le cas de l'évaluation foncière, la période de référence pour exercer un recours devra être déterminée en fonction de la prise de connaissance de la correction au compte de taxes.

Violence conjugale et agression sexuelle

8.- Que soit modifié l'article 1974 du Code civil du Québec en y introduisant les motifs de violence conjugale et d'agression sexuelle et qu'en pareil cas, le délai de résiliation de bail soit d'un mois.

Reprise de logement

9.- Que soit modifié l'article 1964 du Code civil du Québec en précisant la partie "*qui est du même genre que celui occupé par le locataire*", afin que l'on ne tienne compte que de la grandeur du logement, et en retirant la partie "*d'un loyer équivalent*".

10.- Que l'article 1957 du Code civil du Québec soit modifié en stipulant que "*la reprise de logement est pour établir la résidence principale de...*"

11.- Que les locataires évincé-e-s par une reprise de logement aient droit à la même indemnité qui est prévue à l'article 1965 C.c.Q. soit, "*une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement*". L'article 1965 du Code civil du Québec pourrait être modifié ainsi : "*Le locateur doit payer au locataire évincé ou en cas de reprise une indemnité de...*".

12.- Que l'article 1969 du Code civil du Québec soit modifié en supprimant la partie suivante "*et que le locateur y consente*".

Liste des membres du RCLALQ

Région de Montréal

Action dignité Saint-Léonard
Association des locataires de l'Île des Soeurs
Association des locataires de Villeray
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun
Comité d'action Parc Extension
Comité logement Centre-sud
Comité logement de la Petite Patrie
Comité logement de Rosemont
Comité logement du Plateau Mont-Royal
Conseil communautaire NDG
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve
Infologis de l'est de l'Île de Montréal
Regroupement des maisons d'hébergement jeunesse

Région de la Montérégie

Comité logement Beauharnois
Comité logement de la Montérégie
Comité logement Valleyfield

Régions Québec et Chaudière-Appalaches

Association des locataires de Thetford Mines
Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain (BAIL)
Mouvement Personne d'abord du Québec métropolitain

Région de l'Outaouais

Association des locataires de HLM de l'Outaouais
Les Œuvres Isidore Ostiguy
Logemen'occupe

Région des Bois-Francs

Association des locataires des Bois-Francs

Région de la Mauricie

Comité logement de Trois-Rivières

Régions Bas Saint-Laurent et Gaspésie

Regroupement des personnes à faible revenu de la Vallée de la Matapédia

Régions des Laurentides et de Lanaudière

Comité d'actions populaires de St-Jérôme
Mouvement d'éducation populaire autonome de Lanaudière (MEPAL)
RDAS Mont-Laurier