

**DÉFENDRE
NOS DROITS**

**RESTER
CHEZ SOI!**



Protection du parc locatif: enjeux et revendications

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec



Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

2000, boul. Saint-Joseph Est, Local 35, Montréal (Québec) H2H 1E4
T 514.521.7114 | Sans frais 1 866.521.7114
rclalq@rclalq.qc.ca | www.rclalq.qc.ca

© Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), 2013
ISBN : 978-2-9802651-7-4
Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec,
Bibliothèque et Archives Canada
Mars 2013

Table des matières

// Défendre nos droits, rester chez soi	04
Comprendre le droit de propriété pour mieux l'encadrer	05
Copropriété divise	06
Conversion en copropriété divise horizontale	08
Conversion en copropriété indivise	10
Reprise de logement	12
Éviction pour subdivision ou agrandissement	14
Titrisation ou copropriété par actions	17
Transformation en gîte touristique et en résidence de tourisme	18
Bail en villégiature	20
Mettre au pas les spéculateurs	21
Liste des membres du RCLALQ	22

Défendre nos droits, rester chez soi

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le Regroupement est né en 1977 de l'initiative du Comité logement Saint-Louis et du Comité logement Centre-Sud, sous le nom de « Regroupement pour le gel des loyers », afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer et afin d'obliger l'État à décréter un gel du prix des loyers.

En 1980, l'assemblée générale a voté en faveur d'un changement de nom, pour devenir le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Cette modification s'est imposée car le mandat du Regroupement s'était élargi au-delà du dossier du gel des loyers. Depuis, le RCLALQ s'est doté d'une première politique d'habitation en 1990. La volonté des membres d'adopter des revendications pour améliorer les conditions de logement des ménages locataires était claire. Plus de vingt ans plus tard, c'est toujours cette fougue d'agir, ce refus de baisser les bras qui motivent les membres du RCLALQ.

La lutte pour le droit au logement est plus que jamais d'actualité face à l'érosion du parc locatif, l'embourgeoisement des quartiers centraux des villes et les abus des spéculateurs fonciers qui demeurent impunis. En effet, l'inertie du gouvernement en matière de protection du parc locatif et le peu d'ardeur de la Régie du logement à protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires ont de quoi inquiéter. C'est pourquoi l'adoption d'une plateforme de revendications est devenue une nécessité. Réunis en assemblées générales en mai 2011 et en janvier 2012, les membres se sont dotés de nouvelles revendications que le RCLALQ porte désormais avec détermination.

Nous tenons à remercier Méliane Cotnaréanu qui a effectué la recherche pour le RCLALQ ainsi que toutes les personnes qui y ont contribué notamment, Andrée Bourbeau. Merci également au Service aux collectivités de l'UQÀM, à la Société d'habitation du Québec ainsi qu'à la Caisse d'économie solidaire Desjardins pour leur soutien financier.

Comprendre le droit de propriété pour mieux l'encadrer

«La propriété est le **droit d'user, de jouir et de disposer librement** et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalité et de démembrements.» Code civil, art. 947

Un immeuble peut être détenu par une personne physique ou une personne morale. Il peut aussi être détenu par plusieurs personnes en copropriété. Le terme **copropriété** signifie que la propriété d'un immeuble est partagée par deux personnes ou plus.

On dit d'une **copropriété** qu'elle est **divise** quand l'immeuble comporte des parties appartenant exclusivement à leurs propriétaires alors que d'autres parties leur appartiennent en commun. À l'opposé, la **copropriété indivise** signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à tous les propriétaires et qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou de l'autre.

La conversion d'un immeuble locatif entraîne des conséquences sur les locataires et menace le parc locatif. Elle représente un réel danger pour le **droit au maintien dans les lieux**, le droit de rester chez soi. Au Québec, la loi établit qu'un locataire peut rester dans son logement aussi longtemps qu'il le désire, s'il respecte toutes les conditions de son bail. C'est ce qu'on appelle le droit au maintien dans les lieux.

Depuis près d'une décennie, le marché du condo est de plus en plus vigoureux. La tentation est forte pour les propriétaires d'immeubles locatifs de profiter de cette manne. Les propriétaires peu scrupuleux utilisent des dispositions légales afin de vider les immeubles de leurs locataires pour ensuite « vendre » les logements. La loi prévoit explicitement des recours pour reprendre des logements : la reprise de logement ou l'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation.

Quand les spéculateurs ne peuvent pas recourir à des dispositions légales, ils tentent d'exploiter les vides juridiques. Autrement, le support des notaires et des banques peuvent pallier à ces insuffisances. La titrisation, la conversion horizontale voire la conversion en condo indivise en sont des exemples probants.

Aussi, nos revendications ne se limitent pas à la conversion des immeubles locatifs. Nous voulons encadrer plus rigoureusement la reprise de logement et l'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Enfin, nous exigeons de meilleures protections pour les locataires victimes de ces pratiques.

À terme, ces nouvelles mesures législatives viendraient colmater les brèches du Code civil du Québec en matière de protection du parc locatif et de défense du droit au maintien dans les lieux.

Copropriété divise



Creative Commons Flickr DubyDub2009

Il y a copropriété lorsque plusieurs personnes possèdent un droit de propriété sur le même immeuble. Elle est dite divise lorsque le droit de propriété s'accompagne d'une division matérielle de l'immeuble en parties privatives et parties communes : chaque copropriétaire possède une partie privative et une quote-part dans les parties communes. La forme de copropriété divise la plus courante est celle où la partie privative de chaque copropriétaire correspond à un logement de l'immeuble, communément appelé condo.

La conversion d'un immeuble locatif est possible sur l'ensemble du territoire québécois mais elle peut être restreinte par règlement. À Montréal, la conversion est tout simplement interdite (moratoire); cependant, la majorité des arrondissements ont un règlement dérogatoire qui, à

certaines conditions, permet de convertir. D'autre part, la conversion est toujours permise si tous les logements de l'immeuble sont occupés par des propriétaires indivis.

Ainsi, même là où la conversion est interdite, il est toujours possible de convertir.

LES CRITÈRES DE DÉROGATION

Dans les arrondissements ou municipalités qui se sont dotés d'un règlement dérogatoire, le RCLALQ constate que les critères ne sont pas assez sévères pour protéger adéquatement le parc locatif.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est souvent utilisé comme critère pour octroyer une dérogation ou une autorisation de convertir. On considère que le marché est en équilibre lorsque ce taux est à 3%. Sous ce seuil, il y a pénurie de logements. La SCHL publie régulièrement les taux d'inoccupation par secteurs et par catégories de logement (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et plus) et un taux pour l'ensemble des logements du secteur. C'est ce dernier taux qui est généralement utilisé par les arrondissements ou municipalités. Ainsi, la conversion des immeubles locatifs peut être autorisée dans un secteur, malgré un taux d'inoccupation très faible pour les grands logements, si celui des studios est élevé puisque la balance sera un taux égal ou supérieur à 3%.

De plus, peu de règlements mentionnent le prix du loyer des logements de l'immeuble comme critère limitant la conversion. Enfin, comme les logements familiaux et les logements à faible coût semblent actuellement en voie de disparition, ces éléments devraient être pris en considération dans les règlements.

Le RCLALQ constate que la faiblesse des critères de dérogation affecte directement le parc locatif. Lorsqu'il n'y a pas assez de logements pour répondre aux besoins, les loyers augmentent encore plus rapidement, appauvrissant de plus en plus les locataires. Les condos sont ainsi une réelle

menace à l'atteinte d'un nombre suffisant de logements à faible coût pour satisfaire les besoins de la population. Les municipalités et les arrondissements doivent donc resserrer leurs réglementations. Aucune conversion ne devrait être autorisée en période de pénurie de logements ou si les logements de l'immeuble sont à faible coût.

LA HAUSSE DE LOYER

Un autre danger de la conversion en condos est la hausse de loyer qui en résulte. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise et les modifications cadastrales (chaque logement correspond à un nouveau lot distinct) qui s'y rattachent, entraînent une augmentation des taxes foncières et des primes d'assurances. Selon le Règlement sur les critères de fixation du loyer, les variations des taxes foncières et des primes d'assurances sont à la charge des locataires. Si la conversion en copropriété divise élargit l'assiette fiscale de la municipalité, elle appauvrit le locataire en augmentant considérablement son loyer. Ainsi, malgré la protection contre la reprise de logement, bien souvent le locataire devra quitter les lieux faute de pouvoir payer son loyer.

Cette situation affecte non seulement les locataires visés par la conversion mais elle a des répercussions sur l'ensemble d'un milieu. La spéculation fait gonfler les prix des immeubles et des taxes municipales de toutes les propriétés d'un même quartier, mettant de la pression sur le coût des loyers. Les ménages les plus pauvres se voient donc littéralement chassés de leur quartier, n'ayant plus les moyens d'y habiter.

Revendications

// Le RCLALQ s'oppose à la transformation de logements locatifs en copropriété divise.

En attendant l'interdiction, nous demandons une protection pour les locataires lors du renouvellement du bail.

// Que la variation du montant des taxes foncières et des primes d'assurances résultant de la conversion ne soit pas supportée par les locataires de l'immeuble.

// Qu'une dérogation à l'interdiction de convertir ne puisse être accordée par une municipalité que si l'ensemble des critères suivants sont respectés :

- le taux d'inoccupation pour chaque catégorie de logements (studio, une chambre, deux chambres), dont l'immeuble est constitué doit être supérieur à 3% selon les données les plus récentes de la SCHL pour la municipalité;
- le loyer de chaque logement de l'immeuble doit être supérieur au loyer moyen des logements comparables dans la municipalité depuis les 5 dernières années.

Conversion en copropriété divise horizontale



La conversion horizontale consiste en la création de plusieurs immeubles à partir d'un seul suite à la subdivision du lot initial d'un immeuble en plusieurs lots distincts.

À titre d'exemple, une telle opération cadastrale permet de diviser un immeuble de quarante logements en vingt duplex. Les nouveaux duplex peuvent être vendus séparément à des propriétaires différents. Il s'agit d'une forme de copropriété divise puisque les copropriétaires seront propriétaires uniques de leur duplex respectif, mais copropriétaires des parties communes à ces vingt duplex. Selon la jurisprudence, il n'est pas nécessaire de recourir à l'autorisation de la Régie du logement pour effectuer une conversion horizontale. Néanmoins, certains jugements de la Régie du logement soulignent le danger de la conversion horizontale lorsque les nouveaux immeubles créés comportent un nombre restreint de logements.

Pour reprendre l'exemple précédent, il est plus facile de « vider » un duplex qu'un immeuble de 20 logements. Il devient ainsi plus simple de déloger les locataires, d'y installer des propriétaires et de convertir chaque logement en condo sans recourir à l'autorisation de la Régie du logement. Le RCLALQ s'inquiète que cette forme de conversion échappe au contrôle de la Régie du logement. Plus encore, ces conversions ne doivent pas être autorisées, car elles permettent de faire indirectement ce qui est directement interdit.

Revendication

// Que la conversion d'un immeuble locatif en copropriété horizontale soit interdite.

Exemple

Mario possède un immeuble de 9 logements. Il procède à la subdivision du terrain de son immeuble. Mario se retrouve en possession de trois triplex plutôt qu'un immeuble de 9 logements. Il les vend ensuite à trois propriétaires différents. Chacun des trois propriétaires étant propriétaire unique de leur triplex, ils possèdent le droit de reprise de logement. Le risque de reprise de logement pour les locataires est donc multiplié. Autre risque pour les locataires : le prix des loyers des locataires va augmenter suite à la hausse de taxe résultant de la modification cadastrale. Chacun des triplex recevra son propre compte de taxes. Les locataires qui n'auront pas été évincés devront peut-être quitter leur logement, étant incapables d'assumer la hausse de loyer suite à la conversion divise horizontale.



Conversion en copropriété indivise



Creative Commons Flickr DubyDub2009

La copropriété est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien. En effet, elle ne nécessite pas de division cadastrale, ni de déclaration de copropriété divise, échappant du même coup aux frais qui y sont associés. L'autorisation de la Régie du logement n'est pas requise pour ce type de propriété, évitant les coûts, le temps et l'énergie qu'elle demanderait. De plus, les relations entre les propriétaires sont majoritairement laissées à leur discrétion et ceux-ci peuvent établir de manière contractuelle les mêmes règles de protection que prévoit le Code civil du Québec quant à la copropriété divise. Le régime de la propriété indivise peut donc être plus souple que celui des condominiums. Cette forme de copropriété est souvent utilisée entre amis, membres d'une même famille, conjoints ou époux.

Par le passé, la copropriété indivise était marginale parce que contraignante. Pour chaque copropriétaire, la mise de fonds devait être significative. De plus, l'hypothèque de l'immeuble était commune et les propriétaires indivisaires étaient solidairement responsables de l'emprunt. Désormais, cette forme de copropriété est plus attrayante puisque certaines institutions financières offrent un financement hypothécaire distinct pour chaque indivisaire, protégeant ainsi les autres en cas de non-paiement. De plus, l'habileté des notaires permet de créer un régime de copropriété indivise offrant des avantages similaires à la copropriété divise. De plus en plus, la copropriété indivise gagne en popularité; elle est même librement choisie entre parfaits inconnus. **Elle doit donc être interdite au même titre que la copropriété divise.**

L'accès à la copropriété indivise menace le droit au maintien dans les lieux des locataires. Même si la reprise de logement est interdite à l'égard des locataires une fois la copropriété indivise constituée, cette interdiction ne représente qu'une protection partielle du droit au maintien dans les lieux des locataires. Les locataires pourront toujours être évincés pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation de leur logement. Le propriétaire désirant vendre son immeuble en indivision prend généralement soin de le «vider» de ses locataires avant la vente.

Des condos en indivise?

La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise est la vente de logements en indivision, à savoir la vente individuelle de chacun des logements comme si c'était des condos. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise, qu'elle soit temporaire ou un but en soi, échappe au contrôle de la Régie du logement et contribue à la pénurie de logements locatifs et à l'éviction des locataires de leur logement.

Revendication

// Face à l'ampleur du phénomène de conversion indivise, et pour protéger les locataires des abus, que la copropriété indivise soit soumise au même contrôle de la Régie du logement que la copropriété divise, sauf s'il s'agit de deux personnes unies par le mariage ou conjoints de fait ou lorsqu'il s'agit d'une succession.

« Certains courtiers immobiliers sont très agressifs en matière de conversion en condos. Ils offrent un service tout inclus aux proprios: ils deviennent locateurs de l'immeuble, le courtier va alors rencontrer les locataires et leur offrir une somme d'argent pour qu'ils quittent. Quand ça ne marche pas, ils vont faire les démarches légales d'éviction et finalement ils s'occupent de la vente des logements vidés en «condos indivis». Ils font toujours signer des ententes de confidentialité aux locataires qui acceptent de quitter ou de renoncer à leur droit d'exercer leur recours face une éviction de mauvaise foi.

- **Martine Poitras, Comité logement Rosemont, Montréal**

Reprise de logement

Il n'est pas rare de voir des propriétaires peu scrupuleux utiliser la reprise de logement pour se débarrasser de locataires âgées qui paient des loyers raisonnables. Et quand ce n'est pas la reprise, les propriétaires utilisent l'éviction. Ils montent un projet bidon d'agrandissement ou de subdivision du logement, et le tour est joué. Comme la Régie du logement accorde quasi systématiquement la reprise ou l'éviction, ces recours sont devenus la voie à suivre pour augmenter ses gains.

-Paule Lespérance, Comité logement du Plateau Mont-Royal, Montréal



Le propriétaire peut reprendre un logement pour se loger lui-même ou pour loger ses parents ou ses enfants. La reprise de logement est interdite pour des propriétaires indivis à moins d'être conjoints ou époux. Il est cependant possible de reprendre un logement pour en faire un cottage; c'est-à-dire prendre un logement pour agrandir le sien. Même si ces recours sont légaux, ils participent à l'érosion du parc locatif. La reprise de logement est également un recours qu'utilisent des propriétaires peu scrupuleux pour augmenter le loyer ou pour vider un immeuble qu'ils cherchent à vendre.

Pour le RCLALQ, aucune reprise de logement ne devrait être autorisée en période de pénurie de logement. Ainsi, dans les villes où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %, les reprises de logement devraient être interdites. Elles devraient également l'être pour la conversion en cottage.

Étrangement, en cas de reprise, aucune indemnité n'est prévue par la loi. Pour le RCLALQ, les locataires devraient avoir droit automatiquement à des indemnités, minimalement trois mois de loyer en plus des frais liés au déménagement et au branchement des services.

Étant donné le mandat de la Régie du logement de veiller à la protection du parc locatif, le Tribunal devrait être beaucoup plus vigilant pour contrer les reprises de mauvaise foi (surtout celles faites en série par le même propriétaire) et, dans ces cas, accorder des indemnités suffisantes couvrant les coûts réels de la perte du logement. Or, il est très difficile dans le contexte actuel de la Loi et de la jurisprudence de démontrer que la reprise de logement est motivée par des intérêts financiers ou autres.

Extraits d'une décision de la Régie du logement

Robitaille c. Dassylva

2010 QCRDL 8402

Le locateur a demandé également au tribunal de la Régie du Logement l'autorisation de reprendre les trois autres logements de cet immeuble afin qu'il puisse l'y habiter avec son fils. (...)

(Le locataire) affirme que le locataire (sic.) est un promoteur immobilier et qu'il a, à plusieurs occasions, acheté des immeubles un peu partout à Montréal et qu'il les transformait en copropriétés indivises ou divisées. (...)

(...) les seules allégations du locataire voulant qu'il y ait eu aussi mauvaise foi et recherche ultime de les évincer, dans cette transaction, ne permettent pas au tribunal de conclure en ce sens. (...)

Le tribunal estime donc qu'il y a lieu d'autoriser la reprise du logement concerné.

Revendications

// Que soit décrété un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %.

// Que le propriétaire doive payer au locataire victime d'une reprise au moins 3 mois de loyer, les frais de déménagement et de branchement des services publics ainsi qu'accorder des indemnités suffisantes qui tiennent compte du préjudice subi par la personne locataire et d'imposer des conditions justes et raisonnables.

// Que la conversion des logements en cottage soit interdite.

// Face aux abus et en attendant l'interdiction de transformer en cottage, le propriétaire doit démontrer à la Régie du logement qu'il entend réellement reprendre le logement pour y faire un cottage, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le propriétaire dépose à la Régie du logement en plus des plans d'architecte, du permis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des coûts des travaux. De plus, il doit faire la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des travaux envisagés ainsi qu'à payer les factures mensuelles subséquentes et ce malgré une perte de revenu (le loyer du locataire).

Éviction pour subdivision ou agrandissement



Marc Laforest et Sylvie Lapointe occupent leurs logements de la rue Garnier depuis huit et dix ans respectivement. Mais ils pourraient devoir déménager contre leur gré puisque le nouveau propriétaire de l'immeuble souhaite faire partir les six locataires pour augmenter la superficie des logements. (...) Marc Laforest et Sylvie Lapointe savent que leur propriétaire est prêt à leur verser une indemnité pour les voir partir, mais ils n'en veulent pas. «Ce qu'on souhaite, ce n'est pas d'avoir 25 000 \$ dans nos poches. On veut que la loi protège les locataires, que les promoteurs soient encadrés par la loi et qu'ils procèdent de façon respectueuse», extrait de *Le Devoir*, 22 février 2011.



L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation constitue une exception au droit au maintien dans les lieux. Cependant, la procédure et le fardeau de preuve exigés par ce recours le rendent facilement réalisable aux locataires et difficilement contestable pour les locataires. D'abord, contrairement à la reprise de logement, si le locataire ne répond pas à l'avis, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux, et s'il décide de s'opposer à son éviction, c'est à lui que revient l'obligation d'ouvrir un dossier à la Régie du logement. De plus, ce recours peut être exercé par des locataires, sans qu'ils soient propriétaires, qu'il s'agisse d'une personne morale (compagnie) ou physique, de copropriétaires divis, indivis, etc. Sans oublier que ce recours permet d'évincer plusieurs locataires à la fois.

Lorsque le locataire s'oppose à son éviction, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet. Pour ce faire, selon la jurisprudence, le locateur peut démontrer sa bonne foi avec des plans d'architecte, une soumission des coûts des travaux, sa capacité financière et le permis de la municipalité. Cependant, la tendance veut que lorsque le locateur démontre qu'il a la permission de la municipalité, l'éviction est généralement accordée. Soulignons que, pour le Tribunal, la motivation économique du locateur de rentabiliser son immeuble ne constitue pas un motif légitime de mauvaise foi.

Les évictions pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation doivent être interdites. Si le gouvernement persiste à conserver ce recours, la Régie du logement et les municipalités doivent en exercer un meilleur contrôle afin d'en limiter son utilisation pour d'autres fins. Les municipalités doivent avoir le pouvoir de les interdire pour des logements à faible coût ou rares

(faible taux d'inoccupation des logements comparables dans la municipalité). La Régie du logement doit refuser l'éviction du locataire occupant un logement à faible coût et rare. La procédure de l'éviction doit être semblable à celle de la reprise du logement. Le fardeau de la preuve du locateur doit être alourdi. Si la Régie autorise l'éviction, elle doit automatiquement fixer le loyer du futur «nouveau» logement. Elle doit également le faire en cas d'éviction de mauvaise foi.

Revendications

- // Que les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement ou de changement d'affectation soient interdites.
- // Face aux abus et en attendant l'interdiction, la Régie du logement doit refuser l'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation si :
 - la catégorie du logement visé (studio, une chambre, deux chambres ou trois chambres) a un taux d'inoccupation égal ou inférieur à 3% dans la municipalité ou arrondissement;
 - le loyer du logement visé est égal ou inférieur au loyer moyen des logements comparables de la municipalité ou arrondissement depuis les 5 dernières années;
 - si le logement a fait l'objet d'une hausse de loyer supérieure aux critères établis dans le Règlement sur les critères de fixation de loyer.
- // Si le locataire ne répond pas à l'avis d'éviction, il doit être réputé avoir refusé de quitter le logement. Advenant le refus du locataire, c'est le locateur qui doit, dans le mois qui suit, s'adresser à la Régie du logement.

Dans l'appréciation de la preuve

- // Le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le locateur doit déposer à la Régie du logement, les plans d'architecte, le permis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des coûts des travaux et faire la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des travaux envisagés. Le loyer payé par le locataire ainsi que l'hypothèse d'une conversion de l'immeuble doivent être considérés par le Tribunal dans l'appréciation de la preuve et de la bonne foi du locateur.

// Lorsque l'éviction est autorisée par la Régie du logement, elle doit fixer dans sa décision le montant du loyer du ou des nouveaux logements en fonction du loyer moyen des logements comparables de la municipalité ou de l'arrondissement. Si la situation le permet, le locataire a un droit de retour dans le nouveau logement avant que ce dernier ne soit remis sur le marché locatif.

// Lorsqu'un logement a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi, la Régie du logement doit en fixer le nouveau loyer dans sa décision.

Et du côté des municipalités et/ou arrondissements

Les permis pour agrandir ou subdiviser un logement sont octroyés automatiquement par la municipalité sur présentation d'un plan d'architecte. Le seul critère observé est que la modification du nombre de logements dans l'immeuble doit respecter le règlement de zonage. Si le locateur ne procède pas aux travaux, aucune sanction n'est prévue; le permis devient seulement périmé après une certaine période. Les frais à déboursier pour les plans d'architecte et le permis municipal sont minimes comparés à la possibilité qu'offre un logement libéré des locataires : hausse substantielle du loyer, conversion en copropriété divise, indivise, etc.

// Face aux abus et en attendant l'interdiction, les municipalités ou arrondissements doivent refuser d'accorder un permis pour agrandir, subdiviser ou changement d'affectation si :

- le taux d'inoccupation des logements comparables (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et plus) est égal ou inférieur à 3% dans la municipalité ou arrondissement;
- le loyer des logements visés est égal ou inférieur au loyer moyen des logements comparables de la municipalité ou de l'arrondissement depuis les 5 dernières années.

Extraits d'une décision de la Régie du logement

Martel c. Bonin

2012 QCRDL 16216

Le locateur explique qu'il veut réunir le logement de la locataire, qui est situé au deuxième étage, avec celui du rez-de-chaussée afin obtenir un logement après agrandissement de 1300 pieds carrés. Comme il s'agit d'une rareté dans le secteur, cela permettra d'attirer plus de familles.

Il a par le passé fait des transformations similaires et il indique que ce type de logement plus grand permet d'avoir une bonne qualité de locataire.

Il reconnaît qu'il a mis le logement du troisième étage en vente en propriété indivise.

Il a obtenu le permis de la Ville qui l'autorise à fusionner les deux logements... En conséquence, l'opposition de la locataire à son éviction est rejetée.

Titrisation ou copropriété par actions



Après un procès fleuve de près de quatre ans et une attente de quinze mois du jugement, une quarantaine de locataires d'un immeuble de 307 appartements vidé à plus de 75%, obtiennent enfin justice et ne seront pas évincés de leur logement.

Le Tribunal affirme : « Il ressort de la preuve que le locateur cherche simplement à assurer le départ définitif des locataires afin d'ensuite assujettir leur logement au bail en propriété (titrisation) suivant rénovation et de le relouer ensuite à meilleur prix vu cette rénovation. » Il serait plus que temps que le gouvernement adopte une loi qui protège les locataires au lieu de les chasser.

-Gaétan Roberge, Comité logement Ville-Marie, Montréal



Il s'agit de la situation où une société par actions est propriétaire d'un immeuble à logements. L'achat d'actions de cette société confère à l'acquéreur un droit d'usage exclusif d'un logement en particulier. Lors de l'achat d'actions, le nouvel acquéreur signe avec la société propriétaire un bail en propriété lui donnant un droit d'usage exclusif d'un logement. La jurisprudence actuelle interprète le bail en propriété comme un bail de logement. La société par actions est propriétaire du logement, l'actionnaire en est le locataire et l'occupant du logement (s'il y lieu) est le sous-locataire. Or, un sous-locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux. La copropriété par actions ou la titrisation s'avère donc une autre manière détournée de convertir un logement locatif.

Pourtant, le « bail en propriété » que génère cette transaction est inexistant dans le cadre législatif québécois! Suite à l'analyse détaillée des clauses de deux baux en propriété et des dispositions législatives impératives sur le bail de logement, le professeur de droit public à la retraite, Mme Claude Thomasset en arrive à la conclusion que le bail en propriété n'est pas un bail de logement et qu'ainsi le détenteur d'actions ne peut pas être un locataire au sens du Code civil du Québec. Il s'avère donc urgent que cette structure juridique hybride soit interdite et que le bail en propriété qui en découle cesse d'être assimilé ou interprété d'une quelconque façon comme un bail de logement.

Revendications



// Que l'achat d'actions ou de parts dans une compagnie propriétaire d'un immeuble ne donne aucun droit d'usage exclusif d'un logement.



// En attendant, le « bail en propriété » ne doit pas être interprété ou assimilé à un bail de logement.

Transformation en gîte touristique et en résidence de tourisme



Du jour au lendemain je me retrouve avec un gîte touristique sur mon balcon, avec le bruit, le claquage des portes et des clients qui veulent discuter avec nous pendant qu'on déjeune sur notre balcon!

Je me renseigne sur les permis nécessaires pour pouvoir ouvrir ainsi un gîte, l'arrondissement me renvoie au ministère du Tourisme, le ministère du Tourisme me renvoie à l'arrondissement, bref il n'y a pas de règlements. La jungle totale. (...)

Je suis seul contre l'inaction des fonctionnaires. Je vais cogner à la porte du Comité logement Ville-Marie pour monter mon dossier. Le Comité qui connaissait déjà un peu la situation, fait des démarches avec l'arrondissement. Ça débloque! Ensemble, nous travaillons le dossier. Le RCLALQ s'en mêle, ça avance encore plus rapidement. L'arrondissement Ville-Marie adopte une réglementation pour encadrer l'ouverture des gîtes et résidences touristique, la Ville de Montréal taxe maintenant les gîtes et résidences touristiques comme des entreprises, l'Assemblée nationale adopte une nouvelle loi pour exiger le respect des règlements municipaux avant l'émission d'un permis par le ministère du Tourisme.

Tous ces nouveaux règlements sont insuffisants, ils n'encadrent que tièdement l'ouverture de ces commerces dans les résidences, mais permettent maintenant au locataire et voisin et voisine de les contester.

- André Query, Comité logement Ville-Marie, Montréal



Dans les dernières années, on a assisté à la prolifération de gîtes et résidences de tourisme au détriment du parc de logements locatifs dans certains quartiers centraux des villes. Ces transformations entraînent la diminution du nombre de logements sur le marché locatif. À titre d'exemple, l'arrondissement Ville-Marie, le centre-ville de la métropole du Québec, contient la plus grande concentration d'hôtels (plus de 15,000 chambres), de gîtes et de résidences touristiques au Québec. Pour en arriver là, il a fallu convertir des maisons de chambres en hôtels, des belles et grandes résidences en gîtes touristiques (Bed & Breakfast) et résidences pour touristes.

Du côté des gîtes touristiques, ce sont surtout les grands logements qui sont ainsi convertis. En effet, le logement doit être suffisamment grand pour accueillir à la fois l'exploitant du gîte et les touristes. En conséquence, la prolifération des gîtes entraîne la perte des grands logements où les familles se logent.

Pour les résidences de tourisme, il n'est pas nécessaire que le ménage recevant des hôtes habite dans le logement. Ces résidences sont ainsi à l'entière disposition des touristes y séjournant. Ce sont donc tous les types de logements qui sont touchés par les transformations en résidence de tourisme.

En plus de la perte de logements, les gîtes touristiques et les résidences de tourisme entraînent d'autres inconvénients. Ceux-ci peuvent nuire à la quiétude résidentielle, à la cohésion sociale d'un quartier et au commerce de proximité.

Certaines municipalités et certains arrondissements ont des règlements sur les gîtes et les résidences touristiques. Aussi exemplaires soient-ils, le RCLALQ revendique une interdiction à l'échelle provinciale de toute transformation de logement locatif en gîte ou résidence de tourisme.



Revendications

Attendu que la transformation de logements locatifs en gîtes conduit à la perte de grands logements locatifs.

Attendu que la transformation de logements locatifs en résidences de tourisme conduit à une perte de logements locatifs.

Attendu que la prolifération des gîtes et résidences de tourisme menace la quiétude résidentielle et la cohésion sociale.

// Que la transformation d'un logement locatif en gîte touristique soit interdite.

// Que la transformation des logements locatifs en résidences de tourisme soit interdite.

Bail en villégiature



Incroyable mais vrai !

Dans certaines de nos plus belles régions touristiques, quelques familles bénéficient d'un logement de septembre à mai. Avec l'arrivée de la belle saison, ces familles doivent s'installer au camping municipal pour laisser place à des touristes qui paieront plus cher pour les logements.

- France Emond, RCLALQ



Dans les régions touristiques, il arrive que des propriétaires louent à des ménages des résidences contre un loyer à faible coût. Les locataires sont ensuite contraints de quitter leur logement au début de la saison touristique afin de « laisser » la place aux touristes qui vont payer le fort prix pour le logement. Les propriétaires justifient cette pratique en invoquant le bail en villégiature. Or, en vertu du Code civil du Québec, le bail en villégiature n'est pas assimilé à un bail de logement. Du coup, les locataires perdent toutes les protections réservées au bail résidentiel.

Or, un bail se qualifie par les tribunaux en fonction des faits et de l'intention commune des parties lors de sa signature. Ceux-ci peuvent donc déclarer un bail « de logement », bien qu'il comporte la mention « bail en villégiature ». Cependant, la jurisprudence demeure irrégulière en ce sens. Le RCLALQ demande donc qu'un bail concernant la résidence principale du locataire ne puisse être assimilé à un bail en villégiature.

Revendication

En vue d'éviter que dans des régions touristiques, les propriétaires concluent des baux en villégiature à bas prix en basse saison et forcent les locataires à quitter lors de la haute saison.

- // Que ne puisse être assimilé à un bail en villégiature le bail concernant la résidence principale du locataire.

Mettre au pas les spéculateurs

Par la spéculation, un investisseur cherche à faire fructifier son capital rapidement. Dans l'immobilier, la revente fait partie des stratégies de spéculation. Tout prix de vente supérieur au coût d'acquisition de l'immeuble donne lieu à un gain en capital. Or, le gain en capital n'est imposable qu'à 50%, contrairement aux autres revenus (salaires, revenus d'intérêts, revenus locatifs, etc.) Les investisseurs spéculateurs bénéficient donc d'avantages fiscaux!

Il serait dès lors logique et légitime, pour freiner la spéculation, d'ajuster la législation à la réalité du marché. Une des mesures serait d'abolir l'exonération de gain en capital lors de la revente rapide d'un immeuble locatif (dans un intervalle de deux ans). Cette mesure devrait s'appliquer également au logement occupé par le propriétaire lors d'une revente rapide.



Revendications

- // Que soit abolie l'exonération de gain en capital lors de la revente rapide d'un immeuble locatif (dans un intervalle de deux ans).
- // Que cette mesure s'applique également au logement occupé par le propriétaire lors d'une revente rapide (dans un intervalle de deux ans) d'un immeuble locatif.

Liste des membres du RCLALQ

MONTREAL

Action Dignité de Saint-Léonard
T : 514-251-2874

ADDS-MM
T : 514-523-0707

Association des locataires
de Villeray
T : 514-270-6703

Centre éducatif communautaire
René-Goupil
T : 514-596-4420 #4417

Comité d'action Parc Extension
T : 514-278-6028

Comité logement Ahuntsic-
Cartierville
T : 514-331-1773

Comité BAILS
(Hochelaga-Maisonneuve)
T : 514-522-1817

Comité logement de
Lachine-Lasalle
T : 514-544-4294

Comité logement Montréal-Nord
T : 514- 852-9253

Comité logement de
la Petite Patrie
T : 514-272-9006

Comité logement du Plateau
Mont-Royal
T : 514-527-3495

Comité logement de Rosemont
T : 514-597-2581

Comité logement Saint-Laurent
T : 514-419-4820

Comité logement Ville-Marie
T : 514-521-5992

Conseil Communautaire
Notre-Dame-de-Grâce
T : 514-484-1471

Entraide Logement
Hochelaga-Maisonneuve
T : 514-528-1634

Infologis de l'Est de l'Île
de Montréal
T : 514-354-7373

La Maisonnée
T : 514-271-3533

Le Regroupement des Auberges
du Cœur
T : 514-523-8559

OEIL Côte-des-Neiges
T : 514-738-0101

POPIR-Comité logement (St-Henri)
T : 514-935-4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
T : 514-738-2036

LAVAL

ACEF de l'Île Jésus,
volet logement
T : 450-662-0255

GATINEAU

Logemen'occupe
T : 819-246-6644

LANAUDIERE

Action-Logement Lanaudière
T : 450-394-1778
Sans frais: 1-855-394-1778

MONTÉREGIE

ACEF Montérégie-est
T : 450-375-1443 poste 322
Sans frais : 1-888-375-1443

Action logement Pierre-de-Saurel
T : 450-881-1910

Comité logement Beauharnois
T : 450-429-3000

Comité logement Montérégie
T : 450-670-5080

Comité logement de Valleyfield
T : 450-377-3060

QUEBEC

Bureau d'Animation et Information
Logement (BAIL)
T : 418-523-6177

Comité des CitoyenNEs du
quartier St-Sauveur
T : 418-529-6158

Comité logement d'aide
aux locataires (CLAL)
T : 418-651-0979

Mouvement Personne d'Abord
du Québec Métropolitain
T : 418-524-2404

CHAUDIÈRE-APPALACHES

ACEF Rive-sud de Québec
T : 418-835-6633
Sans frais : 1-877-835-6633

ACEF Amiante-Beauce-
Etchemins (volet logement)
T : 418-338-4755
Sans frais : 1-888-338-4755

CENTRE-DU-QUEBEC

Association des locataires des
Bois-Francis
T : 819-758-3673

La Ruche Aire ouverte
T : 819-293-6416

MAURICIE

Comité logement Trois-Rivières
Tél. : (819) 694-6976
Sans frais : 1-877-694-6976

BAS SAINT-LAURENT

A.L.E.S.E (Abattons les échelons
sociaux-économiques)
T : 418-629-6777

Comité Logement Rimouski-
Neigette
T : 418-725-4483

Comité logement
Rivière-du-Loup
T : 418-867-5885 poste 220

LAURENTIDES

Carrefour d'Actions Populaires
de Saint-Jérôme
T : 450-432-8696

R.D.A.S. Mont-Laurier
T : 819-623-2948

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

ACEF de l'Abitibi-Témiscamingue
T : 819-279-5721

Merci de leur soutien financier

UQÀM Service aux collectivités
Université du Québec à Montréal

Société
d'habitation
Québec

La
passion
des
êtres

Desjardins
Caisse d'économie solidaire



**Regroupement des comités logement
et associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

rclalq@rclalq.qc.ca | www.rclalq.qc.ca