



Les logements sont des unités de vie. Se loger est un droit fondamental.

C'est plus qu'une simple question de droit de propriété !

Mémoire de **Mesures Alternatives des Vallées du Nord (MAVN)**

Présenté à la **Commission de l'aménagement du territoire du gouvernement du Québec,**
lors des consultations particulières et
auditions publiques sur le projet de loi n° 31

Septembre 2023

Mesures Alternatives des Vallées du Nord

Présentation de l'organisme

Notre raison d'être

Mesures Alternatives des Vallées du Nord est un organisme communautaire autonome, voué au développement et à la consolidation de mécanismes alternatifs et continus de règlements des différends.

MAVN contribue à l'instauration de changements positifs et durables dans notre société par la création d'un environnement propice à la transformation sociale. Nous visons à construire une communauté plus équilibrée, harmonieuse et engagée.

Pour ce faire, nous encourageons l'implication active des citoyens dans la recherche, la mise en place et le soutien de solutions qui favorisent des comportements pacifiques entre les membres de la communauté.

L'impact social de nos actions se manifeste par une diminution des tensions et des conflits, une augmentation de la coopération et de la solidarité, ainsi qu'une amélioration globale du bien-être des individus dans leur communauté.

Mesures Alternatives des Vallées du Nord contribue ainsi à l'amélioration des conditions de vie des personnes et au développement de l'exercice de la citoyenneté et du civisme dans les Laurentides.

Ensemble, nous sommes créateurs d'opportunités de cohésion pour un monde meilleur.

Déclaration de principes

Ce que nous sommes

Un organisme communautaire autonome de justice alternative, qui collabore avec les partenaires, dans le but d'améliorer la communication entre les citoyens des Laurentides. Des acteurs soucieux de la promotion des comportements pacifiques et de rapports harmonieux entre les membres de la communauté. Un ensemble de personnes travaillant à l'amélioration des conditions de vie des membres de la communauté ainsi qu'au développement de leur autonomie. Un lieu d'affiliation, d'exercice de la citoyenneté, du civisme et d'éducation populaire.

Ce en qui nous croyons

Que les conflits font partie de la vie en société et sont les signes d'une rupture de la communication. À la volonté des citoyens de participer à la construction d'une société plus équitable qui prône des valeurs démocratiques. À la nécessité de maintenir et de développer des lieux d'appartenance, d'enracinement et de solidarité. À un environnement sain, soutenu par des politiques de développement durable. Au caractère distinct de la mission des organismes communautaires autonomes.

Mesures Alternatives des Vallées du Nord

Ce que nous appuyons

Une société plus équitable et respectueuse des différences où les membres de la communauté participent à titre de citoyens responsables. L'accès à des emplois de qualité selon des normes assurant aux citoyens des conditions de travail équitables. Un revenu permettant des conditions de vie décentes, y incluant les droits de se loger, s'alimenter, se vêtir et de se soigner de manière convenable. Un système d'éducation accessible, gratuit et de qualité visant le développement global des citoyens et ce, à l'intérieur de structures souples qui tiennent compte des réalités particulières de chacun. L'accès à des services de santé publique et des services sociaux de qualité et respectueux. Une réelle reconnaissance des organismes communautaires autonomes tant sur les plans de leur mission, de leur approche, de leurs pratiques que de leur financement.

Nos convictions

Chaque citoyen a son histoire, son rythme, ses aspirations et a la capacité de trouver ses propres solutions dans le respect de ses droits et de sa dignité. Les expériences vécues par les citoyens ne sont jamais isolées et doivent être abordées globalement. L'exercice de la citoyenneté s'apprend à travers le vécu individuel et collectif. Nos actions doivent s'appuyer sur une approche globale, sur l'équité et sur les fondements de l'action communautaire autonome que sont la justice, la démocratie et l'égalité.

Nos engagements

Favoriser la vie associative et participative au sein de notre organisme. Stimuler entre les organismes de justice alternative des échanges sur les besoins des citoyens et sur les projets collectifs de développement. Valoriser le développement d'une société plus équitable et respectueuse des différences où les membres de la communauté peuvent participer activement. Encourager le développement de lieux d'appartenance et d'affiliation pour les citoyens. Porter les valeurs de solidarité, de partage, de coopération et de tolérance. Dénoncer les situations d'injustice, promouvoir les droits des citoyens et proposer des améliorations à cet égard. Appuyer la promotion et la valorisation de moyens d'intervention concrets en matière de protection de l'environnement. Faciliter le développement, la consolidation et l'existence, des organismes communautaires autonomes des Laurentides.

Introduction

Les locataires sont structurellement désavantagés face à des propriétaires qui disposent de moyens beaucoup plus importants pour faire valoir leurs intérêts. Le projet de loi 31 aggraverait ce déséquilibre, car tous ses articles, ou presque, sont à l'avantage de la partie propriétaire.

Le Québec traverse actuellement une grave crise du logement et ce qui inquiète, c'est l'énorme difficulté, voir l'impossibilité de trouver un logement à un prix raisonnable. Les loyers grimpent plus vite que l'inflation, année après année.

Plutôt que de répondre à cette crise, le projet de loi 31 permettrait aux propriétaires de hausser considérablement les loyers des immeubles neufs; de continuer à imposer des hausses abusives entre changement de locataires; de refuser une cession de bail en échange d'une résiliation permettant de nouvelles hausses abusives; de continuer à évincer frauduleusement des locataires, en échange d'une maigre compensation; de se faire représenter par des gestionnaires professionnels au tribunal. Enfin, le détournement des programmes de logements sociaux au profit du fallacieux logement « abordable » enfonce le dernier clou.

MAVN demande une refonte du projet de loi 31 pour y inclure des mesures vigoureuses et pour réellement soulager les locataires du Québec du fardeau financier qui les accable.

Quelques gains, mais de nombreux reculs

Après analyse, deux articles du projet de loi 31 (PL31) représentent des avancées pour les locataires. Il s'agit des articles 2 et 27. L'article 2 propose de traiter les avis d'éviction au même titre que les avis de reprise : l'absence de réponse des locataires à un avis d'éviction équivaudrait enfin à un refus. Après 45 années d'attente, cette injustice serait enfin corrigée.

L'article 27 propose de lever toute limite monétaire en ce qui a trait à la compétence du Tribunal administratif du logement (TAL) dans le cas de locataires habitant des logements insalubres, très majoritairement des locataires à faible revenu, et qui demandent des réparations et/ou des dommages-intérêts plutôt élevés.

Ces deux articles, les deux seuls gains concrets des locataires contenus dans le PL31, ne constituent pas un rééquilibrage des relations locataires-propriétaires, mais corrigent une injustice historique et un dysfonctionnement dans les compétences du TAL.

Mis à part les articles 2 et 27, l'ensemble du PL31 ne propose que des reculs pour les locataires. C'est pourquoi nous proposons une refonte du PL31 avec les recommandations suivantes.

1) La clause F

L'article 1 du PL31 permettrait aux locataires de savoir d'avance le montant maximal du loyer pour les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'habitation. Autrement dit, les locataires seraient maintenant informés de l'abus qu'ils ou elles auront à subir, sans possibilité de contester l'abus. Ce n'est pas une protection, ni un rééquilibrage. Il faut tout simplement permettre aux locataires de contester les hausses de loyer.

RECOMMANDATION 1

Que le gouvernement abandonne l'article 1 du projet de loi 31 modifiant l'article 1955 du Code civil du Québec.

Que la clause F du bail obligatoire soit abolie et qu'un contrôle obligatoire des loyers, incluant un plafonnement et un registre des loyers, soit instauré pour tout logement, sauf pour les logements loués par les membres d'une coopérative d'habitation.

2) Le régime d'indemnités suite à une éviction

L'article 4 du PL31 propose un régime d'indemnités pour les locataires qui se font évincer de leur logement qui ajoute, à la compensation actuelle de 3 mois de loyer, un mois de loyer par année d'occupation (maximum 24 mois de loyer en indemnités), en plus des frais de déménagement.

Cette bonification des indemnités ne touche cependant que les procédures d'éviction, qui sont bien moins nombreuses que les reprises. La bonification des indemnités du PL31 toucherait seulement le plus petit nombre.

Les locataires ne veulent pas obtenir de meilleures indemnités, mais garder leur logement. Le PL31 doit s'attaquer au phénomène des reprises et évictions frauduleuses, qui ciblent toujours les locataires moins nantis ou vulnérables. La simple bonification des indemnités revient à normaliser la fraude et à lui attribuer un coût monétaire qui évacue la question humaine.

Pour un réel équilibre, il est impératif de renforcer les droits des locataires et protéger les ménages habitant des logements locatifs privés qui sont encore abordables.

RECOMMANDATION 2

Que toute reprise ou éviction de logement soit soumise au contrôle du Tribunal administratif du logement, et que la partie propriétaire fasse preuve au Tribunal administratif du logement de la réalisation du projet une année après autorisation de la reprise ou de l'éviction par le tribunal; que le manquement à cette obligation entraîne un jugement par défaut.

Que toute reprise ou éviction autorisée par le tribunal impose des indemnités correspondant à un minimum de 12 mois de loyer médian, plus un mois de loyer médian pour chaque année d'occupation comprise entre 12 et 24 mois, plus les frais de déménagement.

Que le gouvernement décrète un moratoire interdisant les évictions et reprises lorsque le taux d'inoccupation des logements est sous la barre des 3 %.

3) Les dommages-intérêts et punitifs pour reprise ou éviction de mauvaise foi

L'article 6 du PL31 renverse le fardeau de preuve lors des procédures de recouvrement de dommages-intérêts suite à une reprise ou une éviction de mauvaise foi. Le locateur aurait à prouver sa bonne foi au TAL pour éviter de payer des dommages-intérêts matériels ou moraux; par contre, dans le cas de dommages punitifs, les locataires devront démontrer la mauvaise foi des propriétaires pour obtenir ces montants.

Les dommages punitifs représentent les montants de dédommagement les plus substantiels que les locataires peuvent obtenir en réparation d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi. Un fardeau de preuve renversé seulement pour les dommages-intérêts n'est pas dissuasif contre les locateurs fraudeurs et malveillants. Il aurait également comme effet de faciliter seulement les dommages-intérêts, ce qui mènerait à l'oubli des dommages punitifs.

Les sommes moyennes de dommages-intérêts reçues par les locataires sont minimales en regard du traumatisme vécu suite à la perte d'un logement sans avoir commis de faute, et aussi en regard des immenses profits réalisés par ces opérations spéculatives. Ne rien changer au déséquilibre actuel équivaut à prendre parti contre les locataires. Il faut agir en amont et prévenir les reprises et évictions frauduleuses, et donc mettre en œuvre notre recommandation 2, car la grande majorité des locataires n'ont ni les moyens financiers, ni la force mentale, d'entamer une poursuite suite à une reprise ou éviction de mauvaise foi.

RECOMMANDATION 3

Que l'article 6 du projet de loi 31 modifie l'article 1968 du Code civil du Québec de sorte que le fardeau de preuve soit le même pour tous les types de dommages compensatoires et punitifs demandés, donc automatiquement imputables sauf si les locateurs prouvent au tribunal que la reprise ou l'éviction a été faite de bonne foi.

Que les montants versés en dommages-intérêts matériels par les locateurs suite à une reprise ou éviction de mauvaise foi couvre la hausse de loyer du ou de la locataire lésée pendant 5 ans ou 20% du profit de la vente de l'immeuble réalisée suite à une reprise ou éviction de mauvaise foi, le plus élevé des deux montants étant celui qui l'emporte.

4) La perte du droit à la cession de bail

L'article 7 modifie la procédure de cession de bail en permettant aux locateurs de refuser un avis de cession envoyé par les locataires, pour quelque motif que ce soit, sérieux ou frivole. Le bail serait alors résilié selon le bon vouloir des locateurs concernés.

Cet article a été fort mal accueillie par les locataires, car les raisons mises de l'avant pour justifier le retrait **de ce droit acquis depuis 1973** revient à encourager les pratiques discriminatoires des locateurs et les hausses de loyer abusives en permettant ces pratiques lors de la cession de bail. La discrimination doit être combattue, car elle est structurellement ancrée dans la capacité des locateurs à refuser de louer un logement et s'amplifie en contexte de rareté de logement.

La cession de bail n'est pas un mécanisme très populaire; une infime minorité (que nous estimons à 1% ou 2%) des baux transigés passent par une cession de bail. L'usage de la cession de bail comme outil pour lutter contre la discrimination dans le logement est le *résultat* d'un contexte de discrimination et de crise du logement.

La cession de bail permet aussi aux locataires d'appliquer la loi sur la fixation des loyers. La section G du bail, qui oblige à dévoiler le prix du bail précédent, est une fausse solution, car elle n'est pas renforcée contre les propriétaires fautifs. Le PL31 donnerait aux propriétaires le champ libre pour hausser les loyers dans des situations de cession de bail et accentuerait donc un déséquilibre inquiétant qui sévit dans le marché immobilier locatif.

Pour un réel équilibre, nous demandons au gouvernement d'instaurer un registre des loyers ainsi qu'un plafonnement des hausses de loyer annuelles qui s'appuierait sur la méthode utilisée par le Tribunal administratif du logement pour établir annuellement ses indices d'augmentation.

RECOMMANDATION 4

Que le gouvernement abandonne l'article 7 du projet de loi 31 autorisant les locateurs à refuser une cession de bail pour des motifs frivoles.

Que le gouvernement instaure un registre de tous les loyers du Québec accessible gratuitement et que ce registre soit mis à jour annuellement.

Que le gouvernement instaure un plafonnement des hausses de loyer annuelles à partir des indices publiés chaque année par le TAL.

5) La représentation par mandataire

L'article 27 du PL31 propose de permettre aux parties de se faire représenter au TAL par un mandataire, sans autre formalité, alors que la loi actuelle exige que le mandat de représentation soit gratuit et fourni par écrit, signé par la personne représentée par mandat.

L'abandon de ces exigences infligerait un sérieux recul face à la situation actuelle. La représentation par mandataire avantage les locateurs qui peuvent mandater gestionnaire, concierge, ou tout autre professionnel, pour les représenter et mener la démarche juridique en leur nom, moyennant une rémunération moindre qu'un avocat membre du Barreau. Les locataires n'ont pas les moyens d'embaucher des mandataires professionnels. Le PL31 propose un recul qui nous ramènerait au siècle précédent et reconduirait un déséquilibre structurel dans le déroulement d'une audience au TAL.

Il y a toutefois moyen de corriger ce déséquilibre avec la même idée d'une représentation par mandataire. Nous recommandons à cet effet que la représentation par mandat ne soit possible que via un mandat gratuit ou par le recours à des OSBL juridiques. Ainsi, les locataires moins fortunés seront à égalité avec leurs vis-à-vis mieux nantis.

RECOMMANDATION 5

Que l'article 27 portant sur la Loi sur le Tribunal administratif du logement autorise le mandat de représentation seulement si ce mandat est gratuit ou s'il est porté par un OSBL juridique.

6) Logement social

Notre organisme appuie et soutient sans réserve les recommandations du mémoire du FRAPRU qui ont trait au logement social.

Mesures Alternatives des Vallées du Nord

RECOMMANDATION 6

Que le gouvernement abandonne les articles 8, 9 et 10 du projet de loi, modifiant la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal.

Que le gouvernement abandonne l'article 19, modifiant l'article 62 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

Que le gouvernement développe 50 000 logements sociaux en 5 ans, autant en construction neuve que par l'acquisition ou l'achat-rénovation d'immeubles locatifs existants, dans les 3 tenures qui forment le modèle québécois de logement social sans but lucratif (logements publics gérés par les offices d'habitation, coopératives, OSBL d'habitation).