



Association des propriétaires du Québec (APQ)
10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

Montréal, le 4 juin 2024

Projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés

PLAN

Présentation

1. MISE EN CONTEXTE

2. COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Conclusion

Présentation

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services personnalisés tels que des conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis maintenant 40 ans.

1. MISE EN CONTEXTE

Madame France-Élaine Duranceau, Ministre responsable de l'Habitation, a déposé le 22 mai dernier le Projet de loi n°65, *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés* (ci-après : le *Projet de loi*).

Ce Projet de loi vise à instaurer un moratoire d'une durée de 3 ans sur les évictions visées par l'article 1959 du *Code civil du Québec*, soit les évictions pour agrandissement substantiel, subdivision ou changement d'affectation.

Au surplus, le Projet de loi augmente la protection des personnes âgées contre les évictions et reprises de possession. Ainsi, l'âge de protection passe à 65 ans ou plus, avec un revenu dorénavant égal ou inférieur à 125% du revenu maximal permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, en cas d'occupation minimale de 10 ans par le locataire ou son conjoint.

Par ce Projet de loi, le gouvernement du Québec indique vouloir tenter de trouver une solution à la pénurie de logements observée dans la province, favoriser le maintien du parc de logements existants et contribuer à stabiliser les prix des loyers⁽¹⁾, en plus de protéger davantage les locataires âgés en augmentant les protections en cas de reprise de logement ou d'éviction.

Par les présentes, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à émettre ses commentaires sur le Projet de loi en espérant que vous reconsidérerez votre décision.

2. COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Bien que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soit sensible à la situation des personnes vulnérables et des personnes en recherche de logement, elle considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel Projet de loi qui mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec, en plus de nuire à la valeur économique des immeubles. En effet, nous composons déjà avec un régime juridique trop sévère en ce qui a trait au louage résidentiel. Ensuite, en plus de constituer une atteinte au droit de propriété, ces modifications ne sont pas la solution à la pénurie de logements.

Un régime déjà trop sévère

Dans un premier temps, rappelons que les droits à la reprise de possession d'un logement ou à l'éviction d'un locataire pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement substantiel sont déjà assortis d'obligations, d'avis et de délais très stricts, d'autant plus depuis l'adoption du Projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* dernièrement (ci-après : le *Projet de loi 31*).

Également, lorsque le locateur doit demander l'autorisation du tribunal, que ce soit pour une reprise ou, dorénavant, une éviction, il doit faire la preuve de faits précis démontrant qu'il s'agit de ses intentions réelles d'utiliser le logement pour les fins mentionnées à l'avis préalablement délivré et qu'en aucun cas il s'agit d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

De plus, le locateur doit prouver pour une éviction, la faisabilité de son projet et que la loi le permet. La preuve requiert alors l'obtention de plans et d'évaluations, de permis, ainsi que la preuve de liquidités disponibles ou de financement.

La loi prévoit d'ailleurs que lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement dans le cas d'une reprise. Notons d'ailleurs que l'indemnité a souvent été balisée selon l'âge et la capacité du locataire :

«La Cour du Québec a aussi énuméré les critères à considérer dans l'évaluation de cette indemnité. Ainsi, l'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement dans le logement et la valeur de son mobilier sont des critères pertinents »⁽²⁾.

En effet, des indemnités substantielles sont souvent accordées aux personnes âgées et/ou handicapées, allant jusqu'à quelques milliers de dollars.

Dans le cas d'une éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le locataire a automatiquement droit à une indemnité minimale de trois mois (jusqu'à vingt-quatre mois!) de loyer et les frais de déménagement. Autant lors de la reprise que pour ce type d'éviction, des avis de minimum six mois avant la fin du bail (pour un bail de 12 mois) doivent être donnés, de façon à donner le temps au locataire de se préparer

convenablement au déménagement. Le locataire peut même demander au tribunal des dommages-intérêts plus élevés s'il considère qu'il subit un préjudice plus élevé.

Même après autorisation du Tribunal administratif du logement, un locataire qui aura dû quitter son logement sous de faux prétextes, de mauvaise foi, aurait alors un recours en dommages-intérêts, voire en dommages-intérêts punitifs, à l'encontre du locateur. La loi est donc déjà très stricte à tous égards concernant l'ensemble du processus de reprise de logement ou d'éviction et le tribunal a une certaine discrétion pour gérer les cas selon les facteurs humains de chaque situation.

Il est important de rappeler que le Projet de loi 31 fait déjà porter le fardeau de la preuve sur les épaules des propriétaires de logements, ces derniers étant tous devenus des propriétaires présumés de mauvaise foi.

À partir du moment où le Tribunal s'est prononcé sur l'éviction du locataire dans un jugement, si l'on souhaite prendre en charge des personnes qu'on juge dans une situation précaire, il s'agit dès lors d'une charge sociale.

Si le gouvernement souhaite que l'on se sente collectivement responsables, ce n'est pas sur les seules épaules des propriétaires qu'on doit imposer ce fardeau. Avec respect, le gouvernement a-t-il l'intention d'exonérer certaines personnes dans une situation précaire de payer leur épicerie?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se demande pourquoi la situation devrait être différente avec les propriétaires de logements, alors qu'ils sont eux-mêmes des citoyens qui contribuent aux charges collectives.

Également, comme il l'a été expliqué, les personnes dans des situations particulières sont déjà protégées par la discrétion du juge dans l'acceptation du projet du locateur ainsi que par l'octroi de l'indemnité de déménagement et la fixation de conditions justes et raisonnables. La majorité des propriétaires sont de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer.

Un montant d'indemnité de quelques milliers de dollars est déjà très onéreux, en plus de souffrir des délais d'attente pour obtenir une décision et le stress relié à l'audience devant un juge.

L'APQ est d'avis que la loi actuelle est en conséquence amplement suffisante pour protéger le parc locatif d'évictions mal intentionnées.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le nombre de demandes introduites pour reprise de logement ne représente que peu de logements dans la parc locatif actuel.

Selon le rapport annuel du Tribunal administratif du logement (TAL)⁽³⁾, les reprises de logement ne représentent que 2693 dossiers en 2022-2023.

Causes civiles	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Reprise du logement	1 970	2 540	2 693

Soulignons par ailleurs qu'une éviction pour subdiviser un logement aura pour conséquence de créer un logement supplémentaire; l'empêcher va à l'encontre des intérêts de la population.

Atteinte au droit de propriété

Ensuite, n'oublions pas que le droit à la reprise de logement et à l'éviction pour certains projets sont des composantes du droit de propriété et ne peuvent être anéantis, même temporairement, ou pour une catégorie spécifique de personnes. Dans l'état actuel du droit, il est primordial que la reprise de logement ou l'éviction puissent continuer à être exercés tel que prévu.

De nouvelles limitations découragent, une fois de plus, l'investissement immobilier au Québec. L'APQ juge que le gouvernement manque de cohérence en restreignant par de nombreux projets de loi les droits des propriétaires privés alors qu'un besoin criant d'investissement immobilier se fait sentir.

Ce Projet de loi apporte de nouvelles limitations au droit de propriété, ce qui est l'inverse de ce que nous devons faire pour attirer les investissements en immobilier. Le loyer est déjà contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement.

On retrouve d'importantes inégalités : le Règlement sur les critères de fixation de loyer actuel est désuet et doit être revu.

On se trompe de solution

Par ce Projet de loi, le gouvernement catalogue les aînés comme des locataires qui, soit ne peuvent être évincés que difficilement si l'on souhaite occuper une unité à titre de propriétaire occupant ou pour un parent, soit comme des locataires qui peuvent mettre fin à leur contrat en tout temps moyennant un avis de deux mois s'ils sont admis dans une résidence où sont offerts des soins nécessaires de par leur état de santé. Tout cela rime avec des probabilités élevées de pertes financières. Cela a des conséquences particulières pour les plus petits immeubles, souvent détenus par des propriétaires avec des revenus plus modestes, et/ou achetés dans le but d'habiter soi-même un logement.

Cette situation aura certainement des incidences économiques, affectant la valeur de l'immeuble pour les potentiels acquéreurs qui souhaitent s'y loger.

Au surplus, bien que le gouvernement mentionne vouloir le *maintien* du parc locatif, il veut en même temps la stabilisation du prix des loyers. Toutefois, pour maintenir le parc locatif et éviter sa dégradation, la réalité est qu'il faut investir et c'est parfois impossible pour des propriétaires en maintenant des prix bas imposés par les critères actuels de fixation de loyer.

En effet, les hausses dans l'immobilier ne touchent pas que les locataires; les propriétaires en font les frais : surtout pour les nouveaux acheteurs ou ceux qui doivent procéder à des rénovations. C'est la raison pour laquelle le gouvernement devrait soutenir financièrement les locataires dans le besoin ET les propriétaires par des mesures d'aide, plutôt que de restreindre les possibilités des propriétaires avec leur(s) immeuble(s).

Si c'est plusieurs centaines de milliers de logement qui sont manquants, l'énergie attribuée à la mise en œuvre de ce Projet de loi est mal utilisée. L'APQ demande à ce qu'on encourage plutôt la rénovation, ainsi que la construction de nouvelles habitations et pour cela, il ne faut pas enterrer les propriétaires dans un gouffre financier autant que juridique.

CONCLUSION

Pour les raisons préalablement invoquées, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que le Projet de loi dans sa totalité devrait être rejeté tout simplement.

Pour terminer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous remercie pour l'intérêt que vous portez à son positionnement sur le sujet.

Nous souhaitons qu'une réforme majeure soit amorcée et soyez assurés que l'APQ serait heureuse de participer à toute consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

⁽¹⁾ *Dépôt du projet de loi no 65 - Dans le contexte de crise du logement, le gouvernement souhaite mieux protéger les locataires face aux évictions, Cabinet de la ministre responsable de l'Habitation , 22 mai 2024.*

⁽²⁾ *Jolicoeur c. Gagnon, 2024 QCTAL 13469, citant Carlin c. Dec et Ciesluk, 500-02-06391-980, C.Q.*

⁽³⁾ *Rapport annuel du TAL 2022-2023 https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport_annuel_2022-2023.pdf*