

Consultations sur le projet de certification propriétaire responsable : *complément d'information (Annexe 1)*

Le document *Entre fraude et spéculation* est un rapport d'enquêtes du Comité logement de la Petite Patrie publié en mars 2020. Il fait état d'une enquête sur quatre années qui a fait le suivi rigoureux de 363 cas de reprises ou d'évictions de logement pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, ainsi que des cas de travaux majeurs ou de démolition, reçus par les ménages locataires. Sur l'ensemble des cas enquêtés, **85% des projets n'ont pas été réalisés tels que prévus à l'origine (voir Tableau 2 page 14).**

En ce qui concerne plus précisément les **évictions** pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, **qui exigent un permis** émis par l'arrondissement concerné, **80% des avis reçus par les locataires étaient des opérations spéculatives** déguisées visant à mettre fin au bail des locataires; un cas sur cinq seulement a vu les travaux se réaliser tels que prévus (Tableau 5 page 17).

Dans le cas des locataires subissant des pressions pour **travaux majeurs ou démolition, qui exigent aussi normalement un permis**, aucun cas n'a fait l'objet d'un avis légal et **tous les cas étaient des opérations malveillantes** ayant pour but de mettre fin au bail des locataires (page 19). Dans la plupart des cas, leur logement a été transformé en copropriété divise ou indivise (Tableau 6 page 20), puisque pour faire cette transformation dans le cas d'un immeuble locatif, celui-ci doit être vidé de tous les ménages locataires.

Il est vrai que ces données sont partielles et représentent une fraction seulement de la réalité. Mais au vu de la multiplication des histoires de *rénoeviction* qui ont surgi depuis la publication de ce rapport, il est permis de croire que la situation ne fait que s'empirer. La spéculation immobilière détourne les objectifs urbanistiques des permis pour travaux pour réaliser **des profits honteux sur le dos des locataires les plus démunis (pages 21 à 24).**

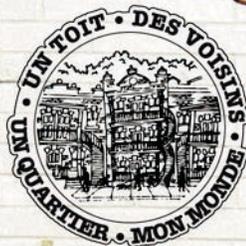
Les initiatives de travaux majeurs des propriétaires locatifs vont continuer d'opérer ces détournements tant que les instances gouvernementales appropriées ne font pas les vérifications et les suivis qui s'imposent face à ce phénomène; pour y remédier le rapport propose des solutions qui interpellent le gouvernement du Québec (page 34 et 35), mais nous espérons que la Ville de Montréal explore avec ses partenaires d'autres solutions possibles que nous serions heureux de partager.



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

Entre **fraude** et **spéculation**

Enquêtes sur les reprises
et évictions de logements



Comité logement
de la Petite Patrie

*Je suis mieux passé à travers mon opération à cœur ouvert
qu'à travers mon expérience traumatisante de reprise.*

Un locataire aîné victime d'une reprise frauduleuse

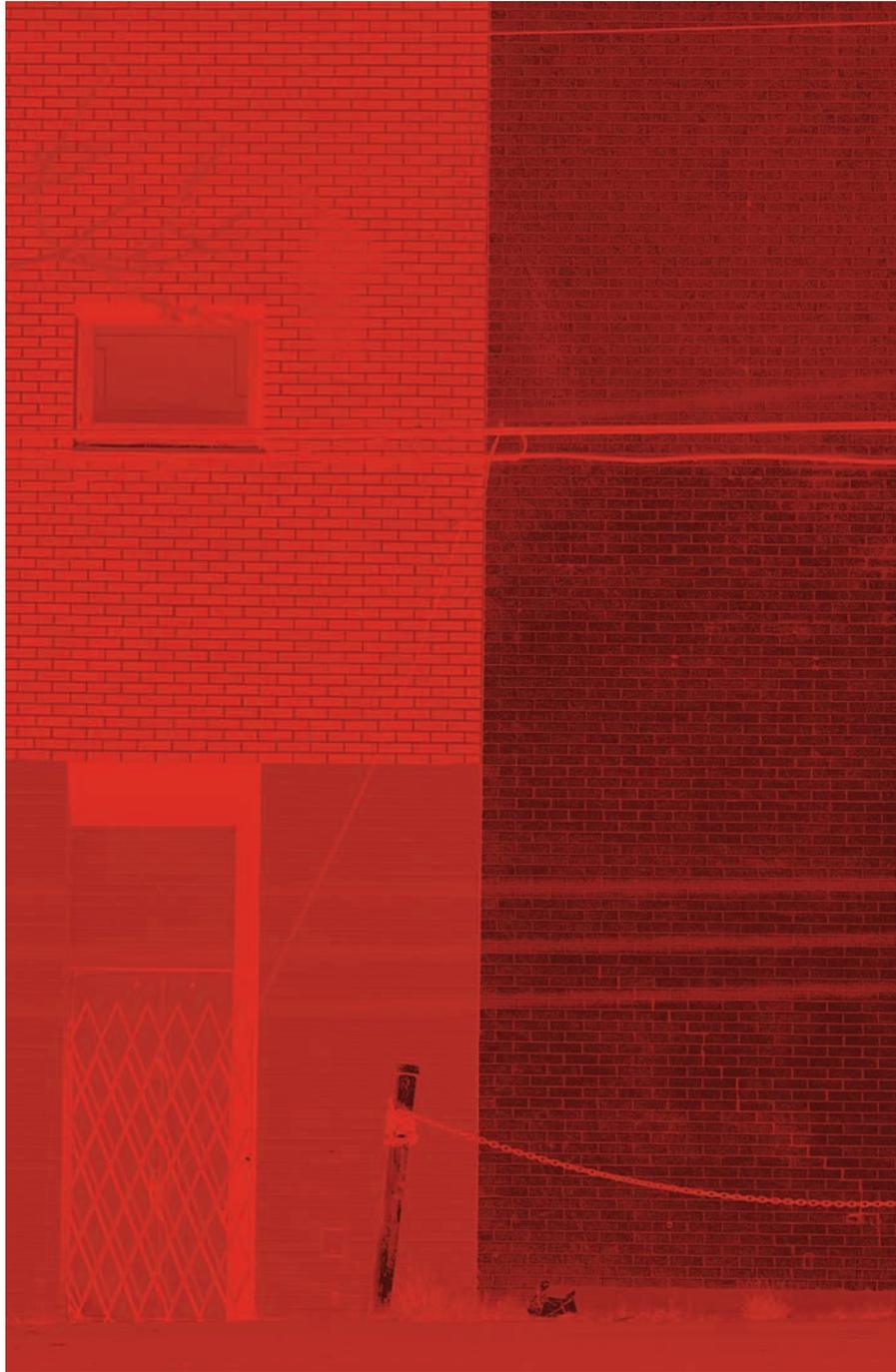


Table des matières

- 7** Résumé
- 8** Définitions des termes employés
- 9** 1. Introduction
- 11** 2. Méthodologie
- 13** 3. Résultats des enquêtes : une violation de la loi dans la majorité des cas
 - 13** 3.1 Résultats généraux
 - 15** 3.2 Les reprises de logement
 - 17** 3.3 Les évictions de logement
 - 19** 3.4 Les rénovictions et les démovictions
 - 21** 3.5 Données sur les logements et les immeubles
 - 22** 3.6 Faire de gros profits avec la pauvreté
- 25** 4. La loi et la Régie du logement : une invitation à la fraude
 - 25** 4.1 Estimation du nombre de reprises et d'évictions
 - 26** 4.2 Que font les locataires face à un avis de reprise ou d'éviction ?
 - 28** 4.3 Le déroulement des audiences en reprise et en éviction
 - 32** 4.4 Un tribunal et des lois qui favorisent les propriétaires
- 34** 5. Recommandations
- 36** Bibliographie des œuvres citées

*C'est humiliant une reprise de logement.
Tu te fais chasser de chez-toi, t'as pas un mot à dire.*

*Puis le proprio obtient tout ce qu'il veut
avec l'accord de la Régie.*

Une locataire rue Chambord

Résumé

Presque les trois quarts des cas de reprises et d'évictions enquêtés se sont avérés être des tactiques frauduleuses ou malveillantes, tandis que la totalité des cas de rénovation et de démolition enquêtés se sont révélés être des tactiques malveillantes.

Ces tactiques ont pour point commun la volonté de s'enrichir rapidement dans un contexte de spéculation immobilière. Les ménages locataires moins nantis et plus vulnérables sont particulièrement ciblés pour faire de gros profits. Dans tous les cas, l'éviction des ménages locataires est essentielle à la réussite de la stratégie d'enrichissement.

Ni la Régie du logement ni aucune autre institution gouvernementale n'ont publié une quelconque étude ou analyse sur les reprises et les évictions de logement, afin de savoir si les locataires sont à risque ou non de perdre leur logement face à des stratégies d'enrichissement qui détournent l'esprit de la loi.

La faiblesse du contrôle des reprises et évictions et la complaisance du tribunal de la Régie du logement sont au cœur du problème. La Régie du logement ne tient audience que pour une faible portion des reprises et évictions exercées par les propriétaires, elle n'examine pas avec suffisamment de rigueur les projets de reprise et d'éviction qui lui sont soumis et elle ne vérifie pas la réalisation des projets qu'elle autorise.

Les recours des locataires pour reprise ou éviction de mauvaise foi sont difficiles à faire valoir et sont une source d'angoisse pour les locataires. De plus, les dommages-intérêts infligés aux propriétaires coupables de fraude ne sont pas dissuasifs.

La Régie du logement doit prendre au sérieux la protection du parc locatif et du droit au maintien dans les lieux des locataires. Parmi nos 15 recommandations, nous demandons au gouvernement de modifier le cadre légal des reprises et évictions pour :

- 1) interdire toute reprise ou éviction lorsque le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3 %, et lorsque ce taux d'inoccupation est égal ou supérieur à 3 %, renforcer les conditions suivantes :
- 2) imposer un contrôle obligatoire de tous les projets de reprise et d'éviction, sans exception, par un tribunal qui applique la loi de manière rigoureuse ;
- 3) imposer un suivi obligatoire de toutes les reprises et évictions autorisées par le tribunal ;
- 4) ordonner des dommages-intérêts et des dommages punitifs réellement dissuasifs aux propriétaires déclarés coupables.

Définitions des termes employés

Les termes employés dans le présent rapport ont une définition stricte à laquelle on peut se rapporter dans cette section.

Reprise : un logement occupé par un ménage locataire peut être repris au bénéfice d'une personne désignée par la partie propriétaire. Le cadre légal des reprises de logement permet seulement aux propriétaires uniques ou propriétaires conjoints de reprendre un logement pour eux-mêmes, leurs enfants, leurs parents directs ou une personne dont ils sont le principal soutien.

Éviction : un ménage locataire peut être évincé à la fin de son bail pour permettre au propriétaire d'agrandir, de subdiviser, ou de changer l'affectation de son logement. Tous les types de propriétaires ont droit à l'éviction, incluant les compagnies. Les locataires n'ont pas un droit de retour dans le logement.

Travaux majeurs : les propriétaires peuvent effectuer des travaux majeurs qui nécessitent l'évacuation temporaire des locataires. Lorsque les locataires doivent libérer leur logement pour plus d'une semaine, la loi oblige les propriétaires à notifier les locataires trois mois à l'avance, à détailler les travaux à effectuer ainsi que leur durée, et à assumer l'entièreté des dépenses de déménagement, incluant la différence de loyer du logement temporaire. Les locataires ont droit de réintégrer leur logement après les travaux.

Rénoeviction et démoeviction : l'usage commun de ces mots-valises amalgame les procédures légales de reprise, d'éviction, de démolition et d'évacuation temporaire pour travaux majeurs. Dans le cadre de ce rapport, ces termes réfèrent à des tactiques intimidantes prétextant des travaux majeurs ou une démolition de l'immeuble, ou des pressions indues sur les locataires, pour forcer des ententes de résiliation de bail. Il est à noter que ces menaces et pressions sont toujours utilisées à des fins spéculatives et ne respectent jamais le cadre légal des travaux majeurs et des démolitions d'immeubles.

Fraude : une fraude est reconnue si, après vérification, le cas sous enquête rencontre les conditions suivantes : 1) le ménage locataire a reçu un avis formel ; 2) le projet de reprise ou d'éviction n'est pas réalisé tel que projeté et le logement est reloué plus cher, ou l'immeuble est transformé en copropriété ou bien revendu.

Malveillance : un cas de malveillance est, après vérification, soit une tentative de reprise ou d'éviction qui échoue, soit une tentative de forcer le départ des locataires en prétextant des travaux majeurs ou une démolition qui ne sont pas réalisés. Dans tous ces cas, le projet initial n'est pas réalisé.

Réalisé : ce terme recouvre tous les cas d'un projet qui, après vérification, est accompli tel qu'il a été présenté. Il est à noter que nous avons classé comme « réalisé » des cas où les bénéficiaires des reprises ont habité le logement une ou deux années seulement avant la vente de l'immeuble ou encore avant que le logement soit reloué. Bien que plusieurs cas de ce genre nous semblaient suspects, rien ne nous permettait de conclure avec une certaine assurance à une tactique frauduleuse.

1. Introduction

Le Ministre des affaires municipales du Québec, M. Guy Tardif, publia en 1978 un *Livre blanc* qui proposait une refonte du Code civil du Québec pour, entre autres choses, « assurer la conservation du stock actuel de logements de location » et garantir aux locataires « le droit au maintien dans les lieux »¹. D'importantes modifications du Code civil furent adoptées suite à la publication du *Livre blanc* et la Régie du logement vit le jour en 1980.

Le travail d'enquête du Comité logement de la Petite Patrie démontre que le droit au maintien dans les lieux des locataires et la protection du stock de logements locatifs sont des acquis fortement fragilisés par la spéculation immobilière ainsi que les diverses tactiques des spéculateurs pour détourner les lois et évincer les locataires. En dépit de la reconnaissance du droit au maintien dans les lieux, la loi permet aux propriétaires de déloger leurs locataires sous certaines conditions : la reprise d'un logement est autorisée pour loger le propriétaire, un membre direct de sa famille ou une personne dont le propriétaire est le principal soutien et une éviction de logement est autorisée pour agrandir un logement, le subdiviser ou le changer d'affectation en logement commercial. Nos enquêtes montrent cependant que les projets légitimes sont une part minoritaire des recours à ces dispositions légales et que près du trois quart (74 %) des reprises et évictions enquêtées sont frauduleuses ou malveillantes. De plus, la Régie du logement offre peu de protection contre ces agissements. La majorité (56 %) des reprises et évictions de notre enquête qui ont été accordées par le tribunal se sont avérées être des tactiques frauduleuses ou malveillantes des propriétaires. Il n'y a donc rien d'étonnant à ce que les locataires qui font face à une tentative frauduleuse ou malveillante ne se donnent pas la peine de faire appel à la Régie du logement.

La crise du logement est un thème connu de toutes et de tous : la valeur des propriétés se décuple, les loyers grimpent plus vite que l'inflation, le parc locatif est en diminution constante sous l'assaut des reventes en copropriétés et les logements à prix raisonnables sont devenus introuvables. Ce qui est moins connu, c'est que cette spéculation immobilière est rendue possible grâce à divers stratagèmes frauduleux et malveillants. Dans certains cas, la stratégie consiste à déloger un ménage locataire et à augmenter drastiquement le loyer ou à vendre son logement en copropriété. Dans d'autres cas, la stratégie est d'opérer un *flip immobilier*, qui consiste à acheter un immeuble à bas prix, déloger les locataires, effectuer des rénovations cosmétiques et revendre l'immeuble rapidement à gros prix. Dans tous ces cas, l'éviction des ménages locataires est essentielle à la réussite de la stratégie. Étant donné que les propriétaires n'ont pas le droit de résilier le bail de leurs locataires qui n'ont commis aucune faute, diverses méthodes frauduleuses et malveillantes sont utilisées pour contourner le droit au maintien dans les lieux.

Nourrie par les tactiques frauduleuses, la spéculation transforme radicalement les quartiers centraux de Montréal comme la Petite Patrie en chassant les locataires de ces quartiers : alors qu'on recensait plus de 85 % de locataires dans les quartiers centraux dans les années 1970, cette proportion est en voie de tomber partout sous la barre de 70 %². Les loyers ont

¹ Le droit au maintien dans les lieux signifie le droit d'un.e locataire de rester dans son logement aussi longtemps qu'il ou elle remplit ses obligations. Ministère des affaires municipales, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Gouvernement du Québec, Éditeur officiel, 1978, pp. 4 et 7.

² Les données du recensement de 2016 chiffrent cette proportion à 71 % dans la Petite Patrie.

augmenté pour leur part de façon exponentielle, particulièrement pour les petits logements et les logements familiaux : les hausses moyennes entre 2001 et 2018 dans la Petite Patrie atteignent 243 \$ (68 %) pour les studios et 602 \$ (102 %) pour les logements de 3 chambres à coucher et plus³. De plus, on sait que 20 % des logements locatifs du quartier ont été transformés en copropriétés entre 1993 et 2013⁴. Depuis 2013, le mouvement s’emballe avec l’augmentation des unités complètes de logement locatif retirées du marché et offertes en location temporaire sur des plateformes de type Airbnb⁵.

Les unités locatives qui sont perdues suite à ces opérations spéculatives sont souvent les logements les plus abordables, puisque les plus gros profits se font dans le stock de logements bon marché. Pour faire de gros profits, une stratégie efficace est d’évincer les locataires des logements bon marché et de les relouer beaucoup plus cher ou, mieux, de les revendre à des copropriétaires. Ce sont donc les locataires les moins nantis et les plus vulnérables qui, année après année, sont le plus souvent évincés.

Dans un tel contexte de spéculation immobilière, il est essentiel de comprendre et de corriger rapidement les faiblesses d’un système qui permet l’éviction de locataires avec des méthodes frauduleuses et malveillantes. Comme il est montré dans ce rapport, le maillon faible se trouve dans les dispositions légales autorisant les reprises et évictions car il est facile d’utiliser frauduleusement ces dispositions. Même dans les cas rarissimes où les locataires obligent les propriétaires à faire autoriser leur reprise ou leur éviction par la Régie du logement, celle-ci n’examine pas rigoureusement les projets soumis et la grande majorité sont accordés⁶. De plus, ni la Régie du logement, ni aucune autre institution gouvernementale, ne vérifient si les reprises ou évictions autorisées par le tribunal ont été réalisées. Enfin, les recours sont difficiles à faire valoir pour les locataires floués. Il est urgent de colmater ces brèches. C’est pourquoi nous proposons dans la section finale de ce rapport un ensemble de modifications pour garantir que les profits immobiliers ne se font pas sur le dos des locataires et de leurs droits.



Des membres du comité logement qui ont participé à notre projet.

³ SCHL, *Rapports sur les marchés locatifs*, loyers moyens de Rosemont-La Petite Patrie.

⁴ Ce qui représente au moins 3 287 unités de logement. Source : Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l’Université Concordia, *L’érosion du parc de logements locatifs dans la Petite Patrie*, mars 2014.

⁵ De 2016 à 2018, nous notons une hausse de 86 % du nombre d’unités complètes à louer (769 à 1 428 unités) sur Airbnb dans l’arrondissement Rosemont-La Petite Patrie, la majorité de ces unités étant des logements locatifs retirés du marché traditionnel. Voir Comité logement de la Petite Patrie, *Un parc locatif en péril*, juillet 2019.

⁶ Plus de 80 % des reprises et 70 % des évictions traitées par la Régie du logement seraient accordées. Voir Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, *Les expulsions de logement « sans faute » : le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l’UQAM, Montréal, janvier 2017, p. 13.

2. Méthodologie

Face à un déluge de reprises et d'évictions de logement dans le quartier de la Petite Patrie, nous avons mis sur pied à l'automne 2015 un projet d'enquêtes sur les reprises et évictions frauduleuses. Les membres les plus actifs du comité logement nous ont épaulé dans la formation d'un comité d'enquête. Ces enquêtes ont été laborieuses et, surtout, nos résultats se sont avérés bien plus alarmants que nos scénarios les plus pessimistes.

Nous avons commencé par construire notre échantillon et sélectionner les unités de logement à enquêter à partir de la base de données des reprises et évictions de logement du Comité logement de la Petite Patrie. Cette base de données informatisée contient tous les dossiers de locataires du quartier nous ayant contacté suite à la réception d'un avis de reprise ou d'éviction depuis octobre 2001. Depuis 2017, nous y ajoutons les locataires victimes d'une rénoviction ou d'une démoviction. Il est important de souligner que ces dossiers nécessitent un travail soutenu de mise à jour et de vérifications. Les locataires qui vivent ces situations nous rencontrent et nous contactent à plusieurs reprises pour discuter de leurs droits, apporter ou obtenir de nouvelles informations, préparer leur audience et, fréquemment, recevoir un soutien psychologique qui les aident à traverser cette épreuve. Ce travail imposant et constant compte pour beaucoup dans notre charge quotidienne, mais fait aussi en sorte que notre base de données est très riche en informations de toute sorte.

Les logements sélectionnés devaient répondre à quatre critères : 1) les locataires devaient avoir reçu un avis formel de reprise ou d'éviction ; 2) les dossiers ne devaient pas être antérieurs à 2010-2011 puisque nous cherchions à savoir si le logement a rapidement été reloué ou l'immeuble revendu ; 3) les dossiers devaient soulever des doutes quant à la réalisation du projet annoncé, ce qui correspondait aux deux tiers des dossiers qui nous avaient été soumis et 4) les dossiers devaient contenir toutes les informations nécessaires à une enquête (en particulier, le nom du ou de la bénéficiaire de la reprise ou les détails sur l'agrandissement ou la subdivision projetée).

En 2017, nous avons décidé d'élargir notre échantillon, suite au constat d'une proportion inquiétante de fraudes et de malveillances dans nos premiers résultats d'enquêtes. Une telle abondance de fraude et de malveillance nous indiquait que la situation échappait à tout contrôle. C'est ainsi que nous avons commencé à porter une attention particulière à des cas de propriétaires qui prétextaient des travaux majeurs ou des démolitions mais qui tous exigeaient que les locataires mettent immédiatement fin à leur bail. Ces cas, de plus en plus fréquent, avaient comme dénominateur commun que les locataires ne recevaient jamais d'avis légal protégeant leurs droits. Afin d'en avoir le cœur net, nous avons intégré ces agissements dans notre base de données et nous avons enquêté tous les cas de ce genre qui nous étaient soumis. Ces tactiques ont récemment reçu une attention médiatique avec des expressions imagées, mais qui portent un peu à confusion : les fameuses « rénovictions » et « démovictions ».

À la première année du projet (2015-2016), 63 logements ont été ciblés pour enquête. Au cours des années suivantes, nous avons ajouté 51 logements à la liste, portant le total

à 114 logements. En 2018-2019, nous avons pu redoubler d'ardeurs, notamment grâce à l'embauche d'employé.es temporaires durant l'été 2019, portant ainsi le grand total de nos enquêtes à 363 unités de logement.

Les 363 unités enquêtées ont exigé quatre années de travail et mobilisé 20 personnes. L'ampleur de la tâche a nécessité un investissement en temps tellement important qu'il est impossible de chiffrer avec exactitude le nombre d'heures de travail dédiées au projet d'enquêtes. Mais pour chaque unité de logement enquêtée, la démarche de vérification et de documentation a été la suivante⁷ :

- Se déplacer et vérifier sur place si le projet a été réalisé, avec ou sans prises de contact avec les locataires occupants au moment de la vérification. Dans la plupart des cas, il faut se déplacer à plusieurs reprises pour vérifier si le projet initial a été réalisé ou non.
- S'assurer pour les cas d'évictions, de travaux majeurs ou de démolitions, que les travaux réalisés sont bien ceux qui avaient été projetés.
- Prendre contact avec le Service d'inspection de l'arrondissement pour savoir s'il y a eu émission de permis pour travaux (cas d'évictions, de travaux majeurs ou de démolitions).
- Tenter d'obtenir l'identité de la personne habitant les lieux au moment de la vérification, sa date d'occupation du logement et le prix de son loyer (ces données étant bien évidemment les plus difficiles à obtenir).
- Vérifier ou compiler des informations avec les bases de données publiques, notamment le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, le registre foncier du Québec, le plumitif de la Régie du logement et les portails qui publient les décisions des tribunaux.
- Prendre contact avec les locataires victimes d'une fraude qui ont perdu leur logement et leur communiquer nos résultats.
- Chercher à savoir où habitent les bénéficiaires de la reprise (s'ils n'habitent pas les lieux projetés) et connaître la nouvelle adresse du ou des propriétaires dans les cas où le comité logement accompagne les locataires désirant poursuivre leur propriétaire en dommages et intérêts pour mauvaise foi.
- Accompagner et soutenir les locataires dans leurs démarches légales, tant pour un soutien moral que pour partager nos connaissances plus techniques.

Les résultats présentés dans ce rapport comportent certaines limites que nous avons tenté de minimiser grâce à de solides dispositifs de vérifications et des ressources humaines importantes dédiées à ce projet. Ainsi, il est difficile, voire impossible, de sonder les intentions d'une personne et même la Régie du logement n'échappe pas à cette difficulté. C'est cette même difficulté que les locataires rencontrent et elle permet aux propriétaires de masquer facilement la vérité. Or, même si nos vérifications ne nous permettaient pas de vérifier les intentions des propriétaires (nous y reviendrons, en particulier dans nos recommandations), nous sommes confiants que nos résultats traduisent avec justesse la situation actuelle.

⁷ Certains détails sont omis de par la nature confidentielle de nos stratégies et parce que le dévoilement de l'expertise que nous avons acquis porterait préjudice à la possibilité de mener de nouvelles enquêtes.



3. Résultats des enquêtes : une violation de la loi dans la majorité des cas

La présente section fait le point sur les enquêtes menées par le comité logement entre 2015 et 2019. Nos résultats montrent que la loi est bafouée dans la plupart des cas qui nous sont rapportés. Les pages suivantes feront l'analyse de nos données générales, des cas de reprises, d'évictions, de rénovictions et de démovictions et enfin des données dont nous disposons sur les loyers, la durée d'occupation des logements concernés et de détention de l'immeuble par les propriétaires, ainsi que le type de propriétaire détenant les immeubles visés par une reprise ou une éviction.

3.1 Résultats généraux

Au cours des quatre années de notre travail d'enquête, nous avons sélectionné 363 unités de logement dont les locataires avaient reçu un avis de reprise ou d'éviction ou étaient victimes de menaces de travaux majeurs ou d'une démolition.

Tableau 1 : Type de cas enquêtés		
	Nombre	Proportion
Avis de reprise	150	41 %
Avis d'éviction	64	18 %
Menaces de travaux majeurs et/ou pressions pour quitter (« rénovictions »)	136	37 %
Avis de démolition (« démovictions »)	13	4 %
Total des unités enquêtées	363	

Chacun de ces cas faisait l'objet d'une enquête pour vérifier si le projet annoncé avait été réalisé ou non et pour classer le cas dans l'une de ces trois catégories :

- « Fraude » : L'enquête démontre que le projet de reprise ou d'éviction (pour agrandissement, subdivision ou transformation en commerce) *n'a pas été réalisé* et que le logement a rapidement été reloué ou l'immeuble revendu.

- « Malveillance » : L'enquête démontre que le projet de reprise, d'éviction, de travaux majeurs ou de démolition *n'a pas été réalisé* et que les locataires ont gagné leur cause à la Régie du logement, ou que le propriétaire s'est désisté de la cause, ou que les locataires ont quitté leur logement en échange d'argent.
- « Réalisé » : L'enquête démontre un *projet réalisé* : la personne occupant le logement est la personne nommée comme bénéficiaire de la reprise, ou le logement a bel et bien été agrandi, subdivisé ou transformé en commerce tel qu'annoncé.

Une « fraude » est donc une tentative *réussie* de déloger un locataire pour revendre l'immeuble ou relouer son logement et une « malveillance » est soit une tentative qui *échoue* de déloger un locataire, soit une combinaison de *pressions indues* et de *faux prétextes* pour forcer le départ des locataires. La plupart des vérifications sont faites sur le terrain et certaines informations sont obtenues à partir des bases de données publiques (rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, registre foncier du Québec, portails répertoriant les décisions des tribunaux, etc.).

Le tableau suivant montre que sur les 363 cas enquêtés, **85 % sont avérés être une fraude ou une malveillance et 15 % seulement sont des projets réalisés tels que prévus à l'origine.**

	Nombre	Proportion
Fraude	82	23 %
Malveillance	225	62 %
Réalisé	56	15 %

Ces résultats sont bouleversants. Une proportion de fraudes et de malveillances aussi outrageusement dominante en dit beaucoup sur la fragilité du droit au maintien dans les lieux des locataires : **si la loi est si souvent contournée, c'est qu'il est facile de le faire.**

Tous les cas de rénovictions se sont avérés être des cas de malveillance. Ce ne sont pas des fraudes car les locataires n'ont jamais reçu d'avis légal pour des travaux majeurs à effectuer. Suite aux pressions et faux prétextes de leurs propriétaires, la grande majorité de ces locataires ont tout de même fini par se décourager et ont quitté leur logement. Tous les cas de démovictions sont également des malveillances : pour les 13 cas enquêtés, des avis non conformes à la loi avaient été envoyés aux locataires, tandis que l'état de leur immeuble était excellent et ne justifiait aucunement la démolition projetée, ce qui fait que la tentative a échoué. L'information sur l'état de l'immeuble a été obtenue grâce au témoignage des locataires et aux vérifications faites par le Service des permis et inspection de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Notre échantillon composé de 363 cas de locataires été sélectionné à partir de quatre critères stricts⁸. Tous les cas remplissant ces critères ont été enquêtés. Ces résultats nous renforcent dans notre conviction que la majorité des cas qui nous sont rapportés sont frauduleux ou malveillants. Est-ce que la majorité des reprises et des évictions au Québec sont, à l'image de notre échantillon, des fraudes ou des malveillances ? Personne ne connaît le nombre de reprises et d'évictions que les locataires ont à faire face à chaque année et personne ne peut dire quelle part de celles-ci sont frauduleuses ou malveillantes, puisque les institutions ferment complètement les yeux sur ce phénomène. Une chose est sûre, nos résultats sont très préoccupants. Sachant que la majorité des cas de reprise et d'éviction portés à notre attention sont des méfaits et que tous les cas de rénoviction et de démoviction sont des tactiques malveillantes, nous pouvons affirmer avec assurance qu'**une forte proportion de locataires du Québec sont, année après année, la cible d'une tactique frauduleuse ou malveillante pour les évincer de leur logement.**

Sur les 363 cas enquêtés, nous avons en main 150 cas de reprise et 64 cas d'éviction, pour un total de 214 cas de reprise ou d'éviction. **74 % des cas de reprise ou d'éviction sont avérés frauduleux ou malveillants et seulement 26 % ont été réalisés tels que projetés.**

Tableau 3 : Reprises et évictions		
	Nombre	Proportion
Fraude et malveillance	158	74 %
Réalisé	56	26 %

3.2 Les reprises de logement

Le prochain tableau montre que les cas de reprise se terminent le plus souvent en fraude (42 % des cas). Dans un peu plus de 29 % des cas, le projet était une tactique malveillante. Ainsi dans 71 % des cas, les reprises sont avérées frauduleuses ou malveillantes et dans seulement 29 % des cas, le projet a été réalisé tel que prévu.

Tableau 4 : Reprises		
	Nombre	Proportion
Fraude	64	42 %
Malveillance	43	29 %
Réalisé	43	29 %

⁸ 1) les locataires ont reçu un avis formel de reprise ou d'éviction ou font face à une rénoviction ou une démoviction, 2) leur dossier n'est pas antérieur à 2010-2011, 3) leur dossier soulevait des doutes quant à la réalisation du projet annoncé, soit les deux tiers des dossiers de cette période et 4) leur dossier contenait toutes les informations nécessaires à notre enquête (voir la section sur la méthodologie en page 10 pour plus de précisions).

mais le locataire a réussi à faire autoriser la cession de bail à la Régie du logement. La propriétaire a aussitôt riposté en envoyant un avis de reprise pour son fils. Le locataire a découvert que le logement au-dessus du sien avait été repris l'année précédente pour la fille du propriétaire, mais qu'il n'avait jamais été habité par celle-ci. Il a bien défendu sa cause avec l'aide d'un avocat et la Régie du logement a rejeté la demande de reprise.

Un exemple de reprise réalisée est celui d'une locataire de la rue Drolet dont le propriétaire a dit vouloir reprendre le logement pour sa belle-mère habitant à Paris. La locataire suspectait une fausse reprise, mais la Régie du logement a autorisé le projet en 2016. Nous avons constaté suite à notre enquête que la belle-mère habite le logement. Ce logement locatif a ensuite été transformé en copropriété indivise en 2019, la belle-mère étant maintenant copropriétaire de l'immeuble avec sa fille et son beau-fils.

3.3 Les évictions de logement

Tandis que les reprises enquêtées débouchent pour une grande part sur des fraudes, les évictions se distinguent de manière inverse par la présence plus importante de tactiques malveillantes, présentes dans 53 % des cas enquêtés. Plus d'un quart des évictions étaient des fraudes et un projet d'éviction sur cinq seulement a été réalisé.

	Nombre	Proportion
Fraude	17	27 %
Malveillance	34	53 %
Réalisé	13	20 %

Cette part importante de malveillance s'explique du fait que les évictions sont utilisées comme forme d'intimidation. Contrairement aux projets de reprise qui ont un aspect humain (faire loger un membre de la famille du ou de la propriétaire), les locataires qui reçoivent un avis d'éviction réalisent que leur logement est tout simplement une marchandise spéculative. De fait, s'il est difficile de vérifier l'identité d'un occupant d'un logement suite à une reprise, il est relativement facile de vérifier si un logement a été subdivisé, fusionné avec un logement voisin, ou transformé en commerce. De plus, un projet de reprise est autorisé par la Régie du logement après simple démonstration de la bonne foi du propriétaire, tandis que les évictions exigent de présenter des preuves documentaires tels des permis de travaux et des plans d'architecte.

Il n'est donc pas étonnant que dans la plupart des cas d'éviction, les propriétaires abandonnent leur projet en cours de route ou se désistent de la cause avant l'audience à la Régie, car leur intention n'était pas au départ de réaliser le projet présenté, mais d'intimider les locataires pour leur faire accepter des conditions désavantageuses, principalement une forte hausse de loyer ou tout simplement la résiliation du bail.



Une éviction frauduleuse dans la Petite Patrie qui a fait la une des journaux

Un exemple d'éviction frauduleuse est celui d'un locataire de la rue Louis-Hémon qui, ayant reçu un avis d'éviction, négocie une entente d'éviction en échange d'une somme d'argent plutôt modeste. Tout de suite après son départ, l'immeuble est transformé en copropriété indivise et son logement est revendu rapidement. Les travaux d'agrandissement n'ont pas été réalisés. Le locataire s'aperçoit de la fraude et envoie une mise en demeure au propriétaire, qui répond effrontément que l'agrandissement a eu lieu avec l'ajout d'une terrasse à l'arrière. Le locataire poursuit son propriétaire à la Régie du logement et est en attente de son audience.

Un exemple d'éviction malveillante est celui de trois locataires d'un immeuble de la rue St-Zotique qui ont reçu un avis d'éviction pour agrandissement en 2016 et ont accepté de quitter en échange d'une somme d'argent. L'immeuble une fois vidé de locataires a fait l'objet de rénovations cosmétiques et une mezzanine a été ajoutée sur le toit, mais aucun des autres logements n'a été agrandi. Un des logements a été longtemps loué sur la plateforme Airbnb. Tous les logements ont par la suite été revendus en copropriété indivise. Fait à noter, le propriétaire qui a réalisé ce gros coup d'argent est associé avec un promoteur qui a répété ce stratagème de nombreuses fois sur la rue Casgrain.

Un exemple d'éviction réalisée est celui d'une locataire de la rue St-André habitant un triplex dont les nouveaux propriétaires ont projeté une maison unifamiliale en 2016. La locataire a contesté son éviction mais la Régie du logement a autorisé le projet. Pour aider les trois locataires à garder leur logement, nous avons demandé *in extremis* au maire d'arrondissement de ne pas autoriser les transformations de triplex en maison unifamiliale, comme il est le cas dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, mais cette demande a été rejetée. La vente de cet immeuble suivait une opération cadastrale qui avait transformé un immeuble de neuf logements en trois triplex, qui ont été transformés en trois maisons unifamiliales. Neuf logements locatifs ont ainsi été perdus.

Rénoviction et démoviction : des notions difficiles à définir

Ces expressions sont en usage depuis un certain temps au Canada anglophone et aux États-Unis puisque dans ces juridictions, les propriétaires ont droit de mettre fin au bail de leur locataire pour effectuer des travaux majeurs. Ainsi, une *renoviction* désigne en langue anglaise une résiliation de bail pour travaux majeurs, tandis qu'une *démoviction* désigne une résiliation de bail dans le contexte d'une démolition.

Au Québec, le cadre légal est différent. La loi stipule clairement que si les locataires s'y opposent, leur bail ne peut pas être résilié sous prétexte de travaux majeurs. Ainsi, les locataires qui subissent des pressions pour résilier leur bail pour cause de travaux majeurs, mais qui souhaitent garder leur logement, n'ont qu'à exiger un avis écrit de leur propriétaire, ce qui protège leur droit au maintien dans les lieux. En ce qui concerne la démolition d'un immeuble, les pouvoirs municipaux permettent de contrer les démolitions non justifiées. Les locataires peuvent alors refuser de quitter leur logement et attendre la réponse des instances municipales à une demande de démolition.

Malgré le cadre légal particulier du Québec, ces expressions ont tout de même frappé l'imaginaire public et sont devenues populaires. Elles désignent dans l'usage commun, de manière pêle-mêle, des pressions pour forcer la résiliation de bail avec des procédures de reprise, d'éviction, de travaux majeurs ou de démolition. Cet usage passe toutefois sous silence les recours légaux des locataires, notamment en matière de travaux majeurs. Aussi, l'usage confus de ces expressions occulte l'illégalité des tactiques frauduleuses et malveillantes que nous avons enquêtées et les nombreuses autres possibilités qui sont utilisées pour forcer les locataires à quitter leur logement.

Malgré leur ambiguïté, ces notions mettent cependant le doigt sur la violence intimidante des propriétaires qui jouent sur la peur engendrée par des possibles travaux majeurs ou une démolition. Cette peur est prenante au point où une grande partie des locataires qui en sont victime en viennent à quitter leur logement. Pour rendre justice à l'indignation publique face à ces tactiques, nous gardons donc ces expressions pour désigner des pressions indues prétextant des travaux majeurs ou une démolition pour forcer une résiliation de bail.

3.4 Les rénovictions et les démovictions

Le tableau suivant montre l'ampleur des dommages causés par le phénomène des rénovictions et des démovictions. Tous les cas enquêtés se sont avérés être des malveillances. Les locataires de la Petite Patrie habitent un arrondissement qui n'autorise pas la démolition d'immeubles en bon état, ce qui n'est pas le cas partout à Montréal. Grâce à cette volonté politique de protéger le patrimoine locatif en bon état, les locataires visés par une tentative de démolition peuvent se défendre avec succès. Aucun immeuble n'a été démoli et la plupart des locataires ont gardé leur logement.

Par contre, on voit bien que les locataires ne sont pas du tout protégés contre les pressions indues et les multiples formes de harcèlement avec prétexte de travaux majeurs. La loi exige que les propriétaires fassent parvenir des avis aux locataires pour effectuer des travaux majeurs, mais dans les cas des rénovictions enquêtées, les propriétaires ne font jamais de

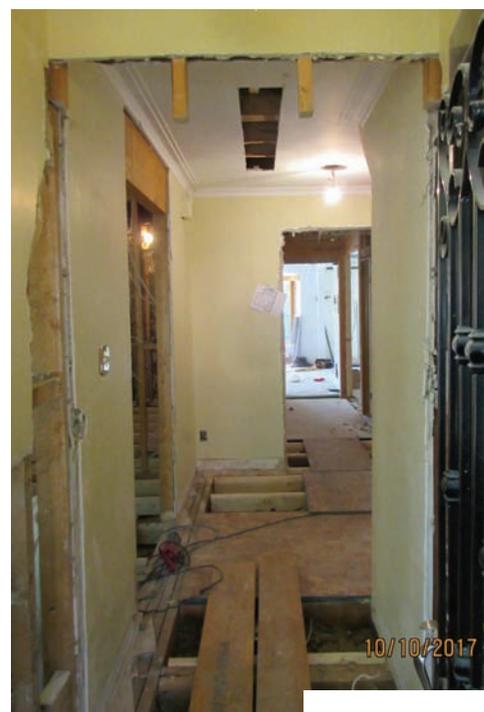
démarches légales. Ils épuisent la volonté des locataires qui au bout du compte, choisissent de partir en échange d'une somme d'argent. Dans la plupart des cas, soit 75 unités sur un total de 136 enquêtes, leur logement a été transformé en copropriété divisée ou indivise.

Tableau 6 : Démovictions et rénovictions		
	Démoviction	Rénoviction
Locataires quittent	3	117
Locataires restent	10	19
Total	13	136

Il n'est pas rare que des propriétaires usent d'un mélange dosé de tactiques, par exemple en prétextant un jour un projet de reprise, l'autre jour des possibilités de travaux majeurs, avec ici des allusions de démolition, puis là un projet d'agrandissement. Ce type de tactique « tous azimuts » constitue à notre avis une marque claire d'intimidation puisque les locataires ne s'y retrouvent plus dans ce charivari et finissent par quitter les lieux pour aller vivre en paix ailleurs. La paix n'est pas toujours assurée cependant, car il arrive parfois que ces locataires soient encore la cible de spéculateurs dans leur nouveau logement.

Un exemple de démoviction est ce ménage locataire de la rue Beaumont. Après plusieurs tentatives grotesques de jeter cette famille à la rue, le propriétaire a fini par essayer d'obtenir un permis de démolition pour son immeuble en parfait état, le but étant de revendre l'immeuble à fort prix en le lotissant avec le terrain voisin. Le permis a été refusé par l'arrondissement et le propriétaire a cherché à renverser la décision à la Cour du Québec, ce qui a été rejeté. Il a fini par vendre l'immeuble à son beau-frère. Celui-ci vient tout juste d'envoyer un avis de reprise à cette gentille famille qui décidément, n'est pas bienvenue dans son propre logement.

Un exemple de rénoviction est celui de ces 21 ménages locataires de quatre immeubles appartenant au même propriétaire, ainsi que 25 ménages locataires de trois immeubles appartenant à un autre propriétaire, qui tous ont eu à faire face à des tactiques « tous azimuts » de menaces de travaux majeurs, d'agrandissement et de reprises. Quasiment aucun de ces ménages locataires n'a reçu un avis légal de leur propriétaire les informant précisément du projet à réaliser. Tous ont fini par quitter leur logement et, sur ces sept immeubles comptant 46 logements, cinq ont été transformés en copropriétés divisées ou indivises, ce qui a fait perdre 36 logements locatifs dans la Petite Patrie.



Une locataire ayant refusé la reprise de son logement à l'aide d'une disposition légale qui protège les locataires aînés fait face à une tactique de rénoviction : des travaux majeurs très dérangeants dans l'immeuble

3.5 Données sur les logements et les immeubles

Notre base de données contient des informations sur le nombre d'années d'occupation du logement, la composition du ménage, le loyer payé par les locataires et d'autres informations qui nous aident à comprendre leur situation. Elle nous permet de voir **une constante en ce qui concerne le contournement de la loi avec des procédures de reprises ou d'évictions : elles sont surtout effectuées par des nouveaux propriétaires et ciblent principalement des locataires qui habitent leur logement depuis longtemps et paient un loyer bon marché.** Ces données nous confirment que ces dispositions légales sont utilisées principalement à des fins spéculatives.

La plupart des données citées dans cette section recourent les compilations annuelles des reprises et évictions de logement du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Ainsi, sur un échantillon de 305 tentatives de reprise ou d'éviction effectuées au Québec en 2019, 60 % des ménages occupaient leur logement depuis plus de 10 ans et 35 % depuis plus de 15 ans ; près de 60 % des locataires de cet échantillon payaient des loyers inférieurs au loyer moyen publié par la SCHL et plus de la moitié des propriétaires avaient acquis l'immeuble depuis moins de 3 ans⁹.

Durée d'occupation. Nous avons colligé la durée d'occupation pour 132 des ménages enquêtés. La durée médiane d'occupation du logement est de 15 ans au moment de la réception de l'avis de reprise ou d'éviction et 66 % de ces ménages occupaient leur logement depuis plus de 10 ans.

Typologie des logements et loyers. Nous connaissons la typologie du logement et le loyer payé pour 148 ménages locataires de tous les cas enquêtés. Le tableau suivant résume les données à notre disposition.

Tableau 7 : Typologie des logements et loyers (148 cas)				
Nombre de cas	Typologie	Loyer moyen des logements enquêtés	Loyer moyen dans la Petite Patrie, SCHL ¹⁰	Loyer moyen marchand ¹¹
3	2 ½	397 \$	549 \$	796 \$
24	3 ½	462 \$	657 \$	953 \$
42	4 ½	564 \$	752 \$	1090 \$
37	5 ½	650 \$	(tout 5 ½ et +) 1186 \$	1720 \$
31	6 ½	805 \$		
11	7 ½ et plus	914 \$		

⁹ RCLALQ, *Crise de logement: les expulsions de locataires doivent cesser*, communiqué de presse du 11 décembre 2019, en ligne à l'adresse : bit.ly/RCLALQ2019

¹⁰ SCHL, *Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal, 2018*, p. 10. Ces données mettent ensemble tous les logements de 3 chambres à coucher et plus. Voir en ligne à l'adresse <http://bit.ly/SCHL2018>

¹¹ En 2015, des journalistes de Radio-Canada avaient épluché 10 000 annonces de logement à louer sur le site Kijiji et avaient estimé que les loyers de la SCHL sous-estimaient le prix des loyers offerts sur le marché à une hauteur moyenne de 45 % pour ce qui est des quartiers centraux. Nous appliquons donc cette formule dans notre calcul. Voir l'article en ligne à cette adresse : <http://bit.ly/RadioC2 015>

Les locataires qui font face à une reprise ou une éviction paient un loyer moins élevé que les loyers offerts sur le marché. Souvent, ces locataires mentionnent qu'ils s'attendaient à recevoir un tel avis étant donné que leur loyer est bon marché. On peut donc dire que le fait d'utiliser les procédures de reprise ou d'éviction dans le but de faire de gros profits est de notoriété publique.

Nouveaux propriétaires. Nous connaissons le temps de détention de l'immeuble au moment de l'envoi des avis formels de reprise ou d'éviction ou des avis informels de rénoviction ou de démoviction pour ce qui concerne 176 unités enquêtées. Dans ces cas, les propriétaires détenaient l'immeuble pour une durée médiane de 1 an au moment de l'avis. Près de la moitié des propriétaires détenaient l'immeuble depuis moins d'un an.

Tableau 8 : Temps de détention de l'immeuble au moment de l'envoi d'un avis formel ou informel		
	Nombre	Proportion
Moins d'un an	85	48 %
De 1 an à 3 ans	27	15 %
De 4 à 9 ans	21	12 %
De 10 à 20 ans	21	12 %
20 ans et plus	22	13 %
Total	176	

Types de propriétaires. Il est quasiment impossible de connaître avec exactitude le nombre de logements détenus par un propriétaire¹². Nous pouvons toutefois dire, à partir des informations partagées par les locataires et des informations glanées sur les bases de données à notre disposition, que 55 % des reprises et évictions frauduleuses et malveillantes que nous avons débusquées peuvent être attribuées à de « petits propriétaires » qui ne détenaient qu'un seul immeuble. À l'inverse, 45 % de ces fraudes ou malveillances avaient pour origines des compagnies, des fiducies ou des propriétaires détenant plus d'un immeuble. La majorité des cas de reprise ou d'éviction frauduleuse ou malveillante enquêtés seraient donc le fait d'un « petit propriétaire », ce qui dément la fausse croyance que les petits propriétaires sont moins souvent coupables de méfaits en matière de logement que les promoteurs et les compagnies.

3.6 Faire de gros profits avec la pauvreté

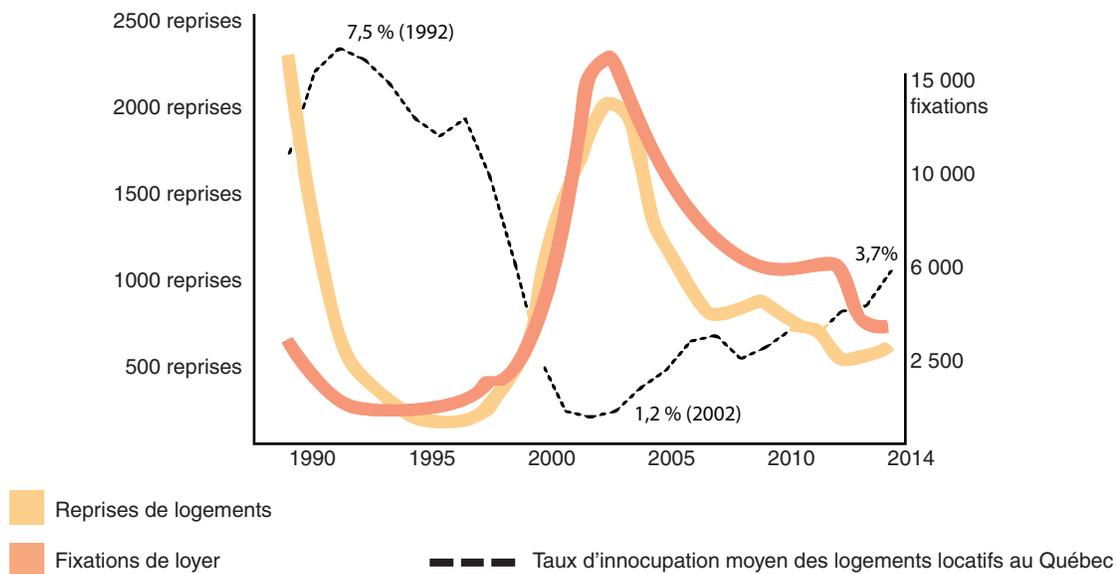
Nos enquêtes montrent que la très grande majorité des projets de reprise ou d'éviction ainsi que la totalité des menaces de rénovictions et de démovictions qui sont rapportés au comité logement étaient des fraudes ou des tactiques malveillantes. Les exemples cités illustrent bien la logique à l'œuvre dans ces contournements de la loi. Le but est tout simplement de relouer le logement plus cher, ou de revendre l'immeuble en faisant de gros profits. Cette conclusion est appuyée par l'analyse des données sur les loyers, ainsi que la durée d'occupation et de détention des cas enquêtés. Dans la grande majorité des cas, les propriétaires

¹² Les bases de données publiques ne permettent pas de faire des recherches par nom de propriétaire. Par contre, il existe des entreprises privées qui offrent ce service à un prix rédhibitoire, par exemple l'abonnement annuel de 25 000 \$ que propose la compagnie JLR. Ce détournement des bases de données publiques à des fins lucratives privées est inacceptable.

venaient d'acquérir l'immeuble, les locataires habitaient leur logement depuis plus de 10 ans et disposaient d'un loyer bon marché. La motivation apparaît clairement lucrative.

Nos résultats d'enquêtes sont corroborés par la corrélation très serrée entre les variations du taux d'inoccupation et les demandes introduites par les propriétaires à la Régie du logement pour des cas de reprise et de fixation des loyers. Le graphique suivant publié par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec vaut mille mots. Le trait de couleur plus pâle suit la variation des 26 183 demandes de reprises de logement déposées à la Régie du logement de 1990 à 2014 ; le trait plus foncé représente la variation des 190 221 demandes en fixation de loyer pour la même période et le trait pointillé représente la variation du taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec que la SCHL publie à chaque année¹³. Cela ne pourrait pas être plus clair : quand le marché se resserre et que les logements à louer se font plus rares, le nombre de demandes d'autorisation de reprise de logement bondissent *en même proportion* que le nombre de demandes de fixation de loyer soumises à la Régie du logement.

Tableau 9 : Demandes de reprises de logement et de fixation de loyer à la Régie du logement et taux d'inoccupation des logements de 1989 à 2015



La baisse du taux d'inoccupation fait bondir les loyers offerts sur le marché et c'est l'occasion de faire de gros profits. Ces occasions se multiplient avec la transformation rapide des immeubles locatifs de type plex en copropriétés indivise ou divise¹⁴. Nous avons montré dans une autre étude les énormes profits réalisés suite à la transformation rapide en copropriétés des immeubles locatifs du quartier, qui pour la plupart sont des immeubles habités par des locataires à faible revenu¹⁵. Dans ce contexte, rien d'étonnant à ce que des propriétaires se servent des procédures de reprise et d'éviction pour vider des immeubles habités par des locataires à faible revenu. Il y a de gros profits à faire avec la pauvreté.

¹³ RCLALQ, *La Régie du logement sous la loupe : l'exécution partielle de la justice*, avril 2016, p. 30.

¹⁴ FCIQ, « Marché de la vente de plex : rétrospective des dix dernières années et prix moyens à la porte dans les principaux quartiers », *Mot de l'économiste*, mai 2014, p. 3.

¹⁵ *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, op. cit., p. 17.

La spéculation et l'appât du gain sont au cœur de ces tactiques. Les locataires qui reçoivent un avis de reprise ou d'éviction ont de très bonnes raisons de soupçonner une tentative invouable de contourner la loi pour faire un coup d'argent et cela, peu importe le type de propriétaire qui leur fait parvenir l'avis. En ce moment même, le taux d'occupation des logements locatifs est à un plancher historique au Québec et nous recevons un nombre record de locataires aux prises avec une procédure de reprises, d'éviction ou de rénovation. La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec reconnaît d'ailleurs à demi-mot que les reprises et évictions sont des opérations détournées pour faire des profits et contourner les règles en matière de fixation des loyers. Aux yeux des propriétaires, nous dit le porte-parole de la CORPIQ, « les loyers ne sont pas assez alléchants pour qu'ils aient le goût de garder leurs logements dans le marché locatif »¹⁶. Voilà un point sur lequel on s'accorde : un grand nombre de reprises et d'évictions ont pour unique but de faire un bon coup d'argent.

Nos institutions publiques ne font pas le nécessaire pour prévenir la prolifération de fraudes et de malveillances dans le domaine du logement locatif privé. Les chapitres suivants montreront ce qui cloche à la Régie du logement ainsi que les correctifs à apporter.



Des locataires se déplacent à la Régie du logement pour dénoncer la complaisance du tribunal

¹⁶ « Vers une crise du logement au Québec ? », *Le Devoir*, 16 janvier 2020. Voir : <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/570867/la-rarete-du-logement-a-montreal-s-aggrave>

4. La Régie du logement et la loi : une invitation à la fraude

Ce chapitre a pour but de faire le point sur le fonctionnement de la Régie du logement en matière de reprises et d'évictions. Nous croyons que les locataires évitent souvent de faire valoir leurs droits à la Régie du logement parce qu'ils ont perdu confiance dans cette institution. Ils n'ont pas tort, car la Régie autorise la grande majorité des évictions et des reprises de logement, quand bien même elles s'avèrent frauduleuses ou malveillantes par la suite. À quoi bon faire appel à la Régie du logement dans ces conditions ? Une analyse s'impose pour comprendre ce qui cloche et ce qui peut être amélioré.

Ce chapitre se concentre sur les reprises et évictions. Les démolitions sont de compétence municipale et échappent au contrôle de la Régie du logement, ce qui est une bonne chose pour les locataires de la Petite Patrie puisque leur arrondissement protège le patrimoine locatif et rejette les demandes de démolitions lorsque les immeubles sont en bon état. Cette pratique doit être généralisée. En ce qui concerne les rénovictions, les locataires victimes de ces tactiques ne reçoivent pas d'avis conforme à la loi et donc, ne font pas appel à la Régie du logement. L'État doit mieux informer les locataires sur leurs droits et améliorer les recours légaux en matière de harcèlement.

4.1 Estimation du nombre de reprises et d'évictions

Combien de fois par année les propriétaires exercent-ils leur droit d'éviction ou de reprise ? La Régie du logement ne publie aucune donnée à ce sujet, sauf le nombre de demandes qu'elle traite chaque an. La seule donnée dont nous disposons provient de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. En 2015, un sondage interne révéla que 15 % des membres propriétaires de la CORPIQ avaient exercé leur droit de reprise durant les trois années précédentes. Par extrapolation sur le total des propriétaires du Québec et sur une base annuelle, la CORPIQ estime que 14 000 propriétaires exercent leur droit de reprise à chaque année¹⁷. Cette estimation nous paraît correcte pour ce qui est des reprises, mais ne comprend pas les cas d'évictions.

Notre enquête permet de conclure qu'une proportion importante de ces milliers, voire dizaines de milliers de locataires victimes d'une reprise ou d'une éviction à chaque année au Québec se font jeter à la rue de façon illégitime. La CORPIQ se croit permis de dire que « le nombre de reprises qui nécessitent l'intervention du tribunal est relativement faible »¹⁸, mais elle fonde cette affirmation trompeuse sur le fait que la Régie du logement ne traite qu'une fraction des reprises qui sont mises en œuvre par les propriétaires. Or, comme nous le montrerons plus loin, si les locataires ne contestent pas leur avis d'éviction ou de reprise, cela ne veut pas dire qu'ils sont d'accord avec cette procédure ou qu'ils ne soupçonnent pas une intention malveillante. En outre, il est plus que probable qu'un bon nombre de locataires ne se doutent pas des intentions malveillantes des propriétaires et ne contestent pas leur avis de reprise ou d'éviction.

¹⁷ CORPIQ, *Projet de loi 492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés. Recommandations de la CORPIQ*, septembre 2015., p. 14.

¹⁸ *Ibid*, p. 15.

La Régie du logement ne tient pas audience pour l'immense majorité des reprises et des évictions frauduleuses ou malveillantes qui ont lieu chaque année au Québec. Il n'est donc pas possible de connaître l'état exact de la situation. Certains décideurs publics croient que le faible nombre de poursuites pour reprise ou éviction de mauvaise foi signifie que la situation est sous contrôle. Une chose est toutefois maintenant certaine : pas plus du quart des cas de reprise ou d'éviction que nous avons enquêtés indiquent que les propriétaires ont réalisé leur projet. **Il apparaît raisonnable de conclure que plusieurs milliers de locataires du Québec sont, année après année, victimes d'une reprise ou d'une éviction frauduleuse ou malveillante.**

4.2 Que font les locataires face à un avis de reprise ou d'éviction ?

En ce qui concerne les données de nos enquêtes, nous constatons que sur les 214 ménages locataires ayant reçu un avis de reprise ou d'éviction, 153 refusent de quitter et 60 acceptent de quitter (parfois en échange d'un montant d'argent, parfois sans aucune compensation). Nous ne savons pas ce qui est arrivé dans le cas d'un ménage. Il est intéressant de croiser ces données avec celles de nos enquêtes, comme dans le tableau suivant.

Tableau 10 : Suivi des cas de reprises et d'évictions		
	Locataires acceptent de quitter	Locataires refusent de quitter
Fraude ou malveillance	35	121
Projet réalisé	25	32
Total	60	153

26

On peut comprendre que pour la grande majorité des locataires ayant refusé de quitter, le projet s'avère malveillant ou frauduleux pour la suite. Mais ce qui étonne, c'est que dans les cas de locataires acceptant de quitter, une majorité de locataires sont victimes d'un projet frauduleux ou malveillant. Ce résultat montre qu'il est erroné de se fier à la réponse des locataires suite à l'envoi d'un avis de reprise ou d'éviction pour déterminer si le projet est légitime ou non.

Il est également intéressant de scruter ce qui arrive par la suite aux locataires qui refusent de quitter. Sur ces 153 ménages locataires, 101 se sont opposés à l'avis qu'ils ont reçu. De ce nombre, 13 ont vu leur propriétaire se désister de la cause avant audience et 88 ménages locataires se sont rendus jusqu'à une audience à la Régie avec les résultats suivants :

- 23 reprises et évictions ont été rejetées par le tribunal. De ce nombre, 12 ménages ont fini par quitter leur logement. Tous ces cas se sont avérés frauduleux ou malveillants.
- 59 reprises et évictions ont été accordées par le tribunal. Tous ces ménages ont quitté leur logement. De ce nombre, 33 cas se sont avérés frauduleux ou malveillants.
- Une demande a été suspendue et les informations sont manquantes pour 5 cas.

En moyenne, le tribunal a ordonné une indemnité de 2 176 \$ aux locataires. Les 27 ententes que les locataires et propriétaires ont négocié et qui ont été entérinées par le tribunal sont un petit peu plus généreuses (4 955 \$ en moyenne pour chaque ménage) que les ententes négociées sans intervention du tribunal (4 752 \$ pour chacun des 9 ménages). Les ententes négociées d'emblée sur réception de l'avis ont été les moins généreuses (1 974 \$ pour chacun des 16 ménages).

La majorité (56 %) des reprises et évictions accordées par le tribunal et que nous avons enquêtées se sont avérées être des tactiques frauduleuses ou malveillantes de la part des propriétaires. Cette donnée à elle seule soulève des questions fort troublantes sur les protections légales des locataires et sur le travail du tribunal.

À la lecture de ces résultats, on comprend mieux pourquoi les ménages locataires ciblés par une reprise ou une éviction hésitent à faire valoir leurs droits à la Régie du logement. En tout premier lieu, les locataires qui reçoivent un avis de reprise ou d'éviction ont très souvent de bonnes raisons de soupçonner une fraude ou une malveillance. Par contre, ces mêmes locataires ont aussi de bonnes raisons de croire que la reprise ou l'éviction sera acceptée par un tribunal complaisant. Même les ménages locataires qui gagnent leur cause et gardent leur logement finissent souvent par quitter, épuisés par le harcèlement et les représailles des propriétaires.

Il faut aussi considérer le fait que les indemnités ordonnées par le tribunal sont une maigre pitance en regard des frais et préjudices encourus, soit les frais de déménagement, de rebranchement des services, de réacheminement du courrier postal et surtout, un loyer la plupart du temps beaucoup plus élevé qui appauvrit le ménage locataire à chaque mois¹⁹. Deux décisions du tribunal illustrent avec éloquence sa tendance à minimiser les préjudices subis



une salle d'audience de la Régie du logement

¹⁹ Ceci sans parler de la difficulté de se reloger à un prix raisonnable et de la perte de services de proximité, ainsi que d'un réseau d'entraide à reconstruire.

par les locataires. La première est celle d'un régisseur affirmant dans sa décision qu'il « apparaît surprenant que le législateur ait voulu permettre l'octroi de dommages pour l'exercice d'un droit parfaitement légitime, soit l'éviction pour un changement d'affectation, une subdivision ou une éviction ». Mais, conclut-il sur une note contrariée, « tel est l'état du droit »²⁰. L'autre décision implique une forte diminution des frais de déménagement que réclame un locataire aux prises avec une condition médicale sévère nécessitant un service d'emballage pour ses biens, au motif que le locataire peut laisser derrière lui plusieurs de ses biens, « ce qui réduira les coûts de déménagement et du service d'emballage »²¹.

4.3 Le déroulement des audiences en reprise et en éviction

Il faut bien l'admettre, les lois censées protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires et le tribunal censé les appliquer sont un lamentable échec. Depuis les débuts de la Régie du logement en 1980 jusqu'à aujourd'hui, de nombreuses études ont montré l'iniquité des audiences ayant lieu en son sein et qui, en raison de la manière dont elles sont structurées, avantagent systématiquement la partie propriétaire²². Pour ce qui est des reprises et évictions, les problèmes se situent au niveau de la préparation à l'audience, de la production de preuves, de la démonstration de la mauvaise foi et de ce qu'il convient d'appeler le principe sacré de la propriété privée. Il faut aussi mentionner que le tribunal se justifie de ne pas examiner en profondeur les projets de reprise et d'éviction qui lui sont soumis en rappelant, à la conclusion de chacune de ses décisions, « l'existence de l'article 1968 du Code civil du Québec, lequel permet l'octroi de dommages punitifs s'il s'avérait que l'éviction [ou la reprise] ait été faite de mauvaise foi »²³. Or, les poursuites pour mauvaise foi sont intrinsèquement difficiles à mener et il est choquant que le tribunal utilise cette parade pour se dispenser de son mandat de protection du droit au maintien dans les lieux.

Préparation à l'audience. Presque tous les locataires qui nous rencontrent pour une reprise ou une éviction manifestent un ou des symptômes associés à un traumatisme psychologique : agitation, panique, crise, désorientation, stress aigu, chaos émotionnel, dépression, sentiment d'impuissance, perte de repères, agressivité, etc. Le sentiment d'impuissance en particulier pose problème, car il diminue significativement « la capacité des répondants à affronter les difficultés rencontrées ou à développer des mécanismes d'adaptation, [ce qui peut] à terme, être préjudiciable à leur santé physique et psychologique »²⁴. Il devient alors très difficile de se préparer adéquatement à une audience à la Régie du logement. La partie propriétaire, pour sa part, n'a pas à affronter un traumatisme de ce genre, bien qu'une dose de stress doit certainement être éprouvée. Cette situation confère un avantage psychologique aux propriétaires. Or, cet avantage est d'autant multiplié que les locataires savent que la Régie du logement accorde la grande majorité des reprises et évictions qui lui sont

²⁰ Raymond c. Larouche et François, 2016 QCRDL 5679, al. 22.

²¹ Gaudreau et Flies c. Turcotte, 2017 QCRDL 5970, al. 41.

²² Voir en outre Claude Thomasset, *La Régie du logement à découvert*, Louise Courteau éditrice, Montréal, 1987, pp. 248 sqq. et RCLALQ, *La Régie du logement sous la loupe*, op. cit., p. 35-38.

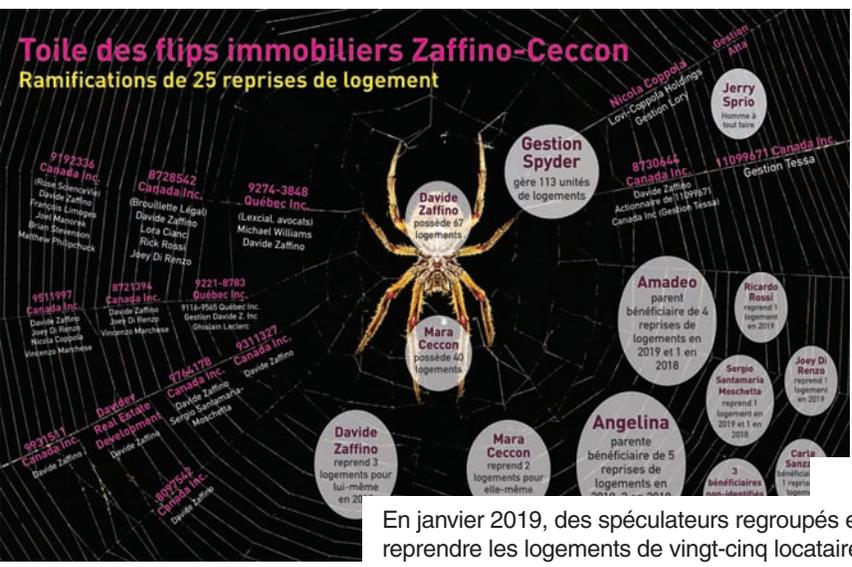
²³ Raymond c. Larouche et François, 2016 QCRDL 5679, al. 26.

²⁴ Geneviève Breault, *Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans faute*, Psycho-Droit, No. 2, 2017, p. 109

soumises. S'ils avaient plus confiance dans l'institution, leur détresse serait moins grande et leur sentiment d'impuissance moins envahissant.

La production de preuves. La production de preuves est structurellement à l'avantage des propriétaires en raison du fait que les propriétaires ont, dans le cas d'évictions, simplement à produire des preuves documentaires (plans et permis) et, dans les cas de reprises, à démontrer leur bonne foi principalement en mentionnant qu'ils ont l'intention de réaliser leur projet. Du côté des locataires, leur fardeau de preuve est bien plus complexe. Ils doivent s'appuyer sur le principe du droit au maintien dans les lieux qui renvoie à une jurisprudence complexe accordant peu de poids à ce droit face au droit à la reprise ou à l'éviction²⁵.

Les propriétaires profitent d'une complaisance choquante du tribunal à cet égard. Par exemple, nous avons assisté à une audience où des plans dessinés par le fils adolescent du propriétaire ont été acceptés en preuve²⁶. Suite à une recherche sommaire, nous avons trouvé sans grande peine des décisions où le dépôt d'un formulaire de demande pour un permis d'agrandissement non émis a suffi comme preuve de l'intention de réaliser le projet²⁷ et constaté qu'une esquisse des travaux, sans faire appel à un architecte ou un ingénieur en structure des bâtiments, suffisait aux yeux du tribunal comme preuve documentaire²⁸. Les locataires qui font appel à des services juridiques pour les représenter pourront peut-être compter sur la vigilance de leur avocat.e pour s'objecter à de pareilles inepties. Il est cependant choquant qu'en l'absence d'avocat.e, les régisseurs acceptent ces preuves extrêmement faibles sans sourciller. Mais la partie la plus révoltante des audiences en reprise ou éviction reste à venir.



En janvier 2019, des spéculateurs regroupés en compagnies à numéro ont usé de subterfuges frauduleux pour reprendre les logements de vingt-cinq locataires. La Régie du logement aurait probablement autorisé les demandes qui se seraient rendus jusqu'à une audience, mais notre dénonciation publique a heureusement provoqué le désistement en bloc des propriétaires.

²⁵ À l'exception des dispositions de l'article 1959.1 du Code civil du Québec qui protège les locataires aînés dans certains cas de reprises et d'évictions.
²⁶ Zheng c. Rebelo, 2015 QCRDL 8699.
²⁷ Joachym c. Baek, 2015 QCRDL 23245 ; Desrocher c. Fontaine, 2015 QCRDL 33945 ; Gagnon-Lebrun c. Bourassa, QCRDL 3232.
²⁸ Corriveau c. Lavigne, 2015 QCRDL 23617.

La démonstration de la mauvaise foi. Ce qui rend les audiences de reprise ou d'éviction infernales pour les locataires est d'avoir à démontrer la mauvaise foi des propriétaires face à un tribunal complaisant envers les propriétaires. La loi fait pourtant peser le fardeau de preuve de bonne foi sur la partie propriétaire dans les cas de reprise. Mais à ce sujet, le tribunal se contente la plupart du temps d'une déclaration à l'effet que le propriétaire a bien l'intention de réaliser son projet. Le tribunal ne s'intéresse presque jamais au contexte qui soutient ou fragilise la bonne foi : par exemple si les propriétaires sont en cours de réaliser ou ont déjà réalisé d'autres reprises, si les bénéficiaires de la reprise sont appelé.es ou non à témoigner, si les bénéficiaires de la reprise ont entrepris des démarches pour libérer leur propre logement, s'il y a entente et la nature de cette entente entre les propriétaires et les bénéficiaires de la reprise, si les propriétaires possèdent d'autres immeubles et si des logements de ces immeubles sont disponibles au moment de la reprise. Aucune question de cet ordre n'est jamais posée par le tribunal au propriétaire. Il faut pour cela se munir d'un.e avocat.e qui possède une expertise dans ce domaine, car tester la bonne foi d'un individu relève d'un art qui n'est certainement pas maîtrisé par la plupart des locataires.

En ce qui concerne les évictions, la bonne foi des propriétaires n'est tout simplement pas un enjeu. La loi autorise les projets d'éviction sur la base d'une intention de réaliser le projet au moment de sa présentation au tribunal. Par conséquent, la production de simples preuves documentaires suffit, face à un tribunal complaisant, à prouver l'intention : avec des plans sommaires et l'obtention d'une demande de permis (au coût de 135 \$), on démontre à ce tribunal qu'on a l'intention d'agrandir ou de subdiviser un logement. Si les propriétaires sont de mauvaise foi, ce n'est pas l'affaire de ce tribunal qui se cantonne scrupuleusement dans les articles de loi en répétant que le locateur n'aurait pas « à démontrer que ce projet ne constitue pas un prétexte pour atteindre d'autres fins »²⁹. Cette frilosité est d'autant plus choquante qu'il est possible de faire évoluer le droit. Après tout, comme l'affirme une régisseuse vigilante, « le but du locateur ne doit pas être simplement d'obtenir l'éviction du locataire pour une cause autre, autrement qu'en serait-il du principe au maintien dans les lieux »³⁰.

Il est frustrant que les aspects qui concernent la pertinence du projet, le sérieux de la démarche du propriétaire, les volets financiers et de viabilité du projet, ne soient aucunement interrogés avec sérieux par le tribunal qui se contente de consigner les affirmations des propriétaires. Le tribunal se justifie à cet égard dans une interprétation étroite de la loi en prétendant qu'il « n'appartient pas à la cour d'évaluer la faisabilité d'un projet »³¹.

La propriété privée est sacrée. Il arrive parfois que des locataires reçoivent un avis de reprise alors que d'autres logements de l'immeuble sont disponibles ou seront disponibles au moment de la reprise. Il est alors normal de penser que la Régie du logement se rangera du côté du droit au maintien dans les lieux des locataires, rejettera la reprise et demandera au propriétaire de prendre un logement inoccupé. C'est mal connaître le parti pris des régisseurs envers la partie propriétaire. Dans ces situations, les propriétaires n'ont rien à craindre. Le tribunal de la Régie du logement leur donnera souvent raison pour reprendre le logement occupé plutôt

²⁹ Martel c. Bonin, 2012 QCRDL 16216, al. 19.

³⁰ Robillard c. Voyer Bustros Vézina Inc., 2015 QCRDL 7897, al. 36.

³¹ Martel c. Bonin, 2012 QCRDL 16216, al. 22.

qu'un autre logement semblable et pourtant inoccupé, pourvu que l'explication donnée soit « raisonnable », tel le désir d'avoir un meilleur ensoleillement ou d'augmenter ses revenus en reprenant un logement moins cher que les autres logements de l'immeuble³². Le tribunal ne s'intéresse même pas à savoir si les propriétaires possèdent d'autres immeubles et si des logements similaires sont disponibles dans ces autres immeubles.

Les ententes entre les propriétaires et locataires, assez fréquentes dans les jugements en matière de reprise ou d'éviction, reflètent bien le caractère sacré de la propriété privée. Notre expérience nous dicte que les locataires ne souhaitent quasiment jamais signer une entente de résiliation de bail, leur souhait étant de simplement garder leur logement. Mais le tribunal insiste à chaque audience pour encourager les locataires à trouver un terrain d'entente avec leur propriétaire. En outre, il n'est pas rare que les ententes consignées dans les jugements demeurent confidentielles, ce qui empêche de comprendre l'application du droit. Les relations entre locataires et propriétaires sont ainsi assimilées à la forme d'un contrat dont on peut se défaire moyennant une entente. Mais une telle assimilation fait fi de la perspective des locataires qui, la plupart du temps, habitent leur logement par nécessité et devront déboursier plus d'argent pour habiter un autre logement. Aux yeux des locataires, rien n'a fait l'objet d'un choix dans cette séquence. Il faut méconnaître profondément la situation des locataires pour croire qu'une entente de reprise ou d'éviction avec leur propriétaire est une issue préférable à un examen rigoureux du projet de reprise ou d'éviction.

Une loi inopérante en matière de poursuites pour mauvaise foi. Nous ne pouvons pas omettre de mentionner une aberration sur laquelle la Régie du logement ferme les yeux. L'article 1970 du Code civil du Québec exige que les propriétaires qui n'ont pas réalisé leur projet de reprise ou d'éviction retournent à la Régie du logement pour faire autoriser la remise du logement sur le marché locatif et en fixer le loyer. À notre connaissance, cette disposition n'a jamais, sauf quelques exceptions rarissimes, été appliquée par le tribunal. Les propriétaires n'ont aucun avantage à faire cette démarche, puisque les locataires avertis seraient alors informés d'une possible reprise de mauvaise foi. De plus, l'intention à la base d'un grand nombre de reprises est de relouer le logement plus cher, ce qui n'incite pas à en faire fixer le loyer par le tribunal.

Malgré le fait que les locataires ne nous laissent pas toujours leurs coordonnées, ou bien ont changé de numéro de téléphone ou ne retournent pas nos appels, **nous avons réussi à contacter 28 des 82 ménages locataires que nous avons identifié comme étant victimes d'une possible fraude. Parmi les 28 ménages rejoints, 8 ont décidé d'entamer une poursuite en reprise ou éviction de mauvaise foi ;** les 20 autres ne voulaient pas revivre cet épisode traumatisant, ou n'avaient pas les moyens d'embaucher un.e avocat.e (ces causes ne sont pas couvertes par l'aide juridique) ou ne pensaient pas que les gains potentiels en dommages punitifs allaient couvrir les frais et surtout le stress d'une poursuite judiciaire. Nous attendons les résultats pour les huit ménages locataires qui ont déposé une poursuite.

³² Voir par exemple Gagnon-Lebrun et Poirier-Lapierre c. Bourassa, 2014 QCRDL 3232 al. 35.

Les poursuites pour mauvaise foi entreprises par les locataires ont rarement une fin heureuse. Nous constatons une nervosité extrême des locataires qui entreprennent ces poursuites. Cette nervosité joue contre elles et eux lors de leur audience. En outre, le tribunal est encore ici très complaisant. Les régisseurs vont souvent appliquer la loi d'une manière étroite. Par exemple, même si le projet n'a pas été réalisé, les propriétaires peuvent convaincre les régisseurs en affirmant qu'ils étaient de bonne foi au moment de la reprise ou de l'éviction, mais qu'ils ont changé d'idée par la suite. Bien entendu, l'histoire doit être crédible mais si les locataires n'ont pas d'avocat.e sur qui compter au moment de l'audience, ils font face à un tribunal qui reçoit avec déférence les explications des propriétaires. Leur meilleure chance est de pouvoir compter sur des aveux candides des propriétaires, comme celui-ci mentionnant « qu'il serait plus avantageux de vendre les logements »³³ après avoir été informé par le *Club immobilier du Québec* que son projet d'agrandissement ne lui ferait pas gagner beaucoup d'argent.

Les dommages-intérêts moraux et punitifs accordés en cas de condamnation sont souvent dérisoires et n'ont aucun effet dissuasif. Le rapport cité plus haut du professeur en droit Martin Gallié, assisté de Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, a chiffré la médiane des dommages-intérêts accordés en poursuite de mauvaise foi à 5 000 \$, mais les montants varient grandement entre 1 000 \$ et 17 735 \$³⁴. Le jeu en valait peut-être la chandelle pour les quelques locataires qui ont obtenu plus de 15 000 \$, mais pour la plupart, l'amertume est grande. Les propriétaires essuient une petite somme à déboursier, bien en-dessous des profits monstrueux qu'ils ont engrangés, et les locataires tournent une page sombre avec de bien mauvais souvenirs et, surtout, l'impression très désagréable que les institutions servent les intérêts des plus forts.

La loi en matière de dommages punitifs doit se ranger auprès de ce régisseur qui, fait unique, a condamné le propriétaire à verser 39 500 \$ au locataire en dommages punitifs, en insistant sur le fait que « la seule façon d'arrêter ce genre de transaction néfaste pour les locataires est que le Tribunal envoie un message clair et équivoque que ça ne se fait pas. Pour cela, il faut jouer dans les poches de ceux qui s'enrichissent avec ce genre d'arrangement non conforme au *Code civil du Québec* et grandement préjudiciable à ceux qui en sont victimes »³⁵.

4.4 Un tribunal et des lois qui favorisent les propriétaires

Ce qui ressort de cette démonstration, c'est une attitude souvent complaisante à la Régie du logement en faveur des propriétaires. Tout se passe comme si le tribunal de la Régie du logement considère que les propriétaires ont un droit absolu à la reprise et à l'éviction, sans égard au droit au maintien dans les lieux des locataires. De toute manière, peu importe la volonté des régisseurs et régisseuses, la loi sur les reprises et évictions est structurée à l'avantage des propriétaires, du moins en ce qui concerne la production de preuves et la démonstration de la bonne foi. Une décision du tribunal est d'ailleurs limpide à cet égard : bien que

³³ Côté c. Courrier 2013 QCRDL 42224 al. 20.

³⁴ *Les expulsions de logement « sans faute »* : le cas des reprises et des évictions, op. cit., p. 24.

³⁵ Huard c. Nsiempba, 2015 QCRDL 27263, al. 76 et 77.

les locataires aient démontré que les propriétaires procédaient clairement à une éviction dans le but d'augmenter le loyer, « la loi n'accorde aucun pouvoir au tribunal permettant de baliser cette gentrification d'un quartier recherché »³⁶.

De plus, le fait de faire peser tout le fardeau des poursuites pour mauvaise foi sur les épaules des locataires freine l'application des articles de loi du Code civil du Québec qui punissent les reprises et évictions frauduleuses. Au final, les montants accordés en dommages-intérêts sont très rarement dissuasifs et n'empêchent donc pas les propriétaires de contempler la possibilité de frauder pour faire des profits alléchants.

La Ministre de l'habitation du gouvernement du Québec affirmait en décembre 2019 que la situation des reprises frauduleuses était sous contrôle, puisque la Régie du logement avait accueilli l'année précédente une cinquantaine de poursuites pour reprise de mauvaise foi³⁷. **Mais comme le démontre amplement ce rapport, cette cinquantaine de cas n'est que la pointe d'un immense iceberg.** Il n'est pas étonnant que les locataires ne poursuivent presque jamais leur propriétaire pour reprise ou éviction de mauvaise foi, même quand ils ont des éléments de preuve en leur faveur. La grande majorité des locataires victimes de reprises et d'évictions frauduleuses ou malveillantes ont de faibles revenus et font souvent l'expérience de défaites sociales. Le fait de s'être faire jeter à la rue alors qu'ils ou elles payaient leur loyer à chaque mois et n'avaient commis aucune faute est un élément qui contribue souvent à la détérioration de leur santé physique et mentale. Leurs appels à l'aide n'ont pas été entendu par les décideurs publics et la population en général. Cette situation gravement injuste est maintenant connue.



Les locataires se mobilisent contre les reprises et évictions dans la Petite Patrie

³⁶ Abed c. Corporation Pereira Inc, R.L. Montréal 31-06112-141G, 2006.

³⁷ Andrée Laforest, Journal Métro, « le RCLALQ appelle Québec à faire cesser les expulsions de locataires », 11 décembre 2019.

5. Recommandations

Le droit au maintien dans les lieux des locataires est un socle important des relations entre propriétaires et locataires et il fait l'objet de plusieurs articles de loi dans le Code civil du Québec. Nos recherches démontrent toutefois qu'une proportion fortement majoritaire des reprises et des évictions de logement enquêtées sont des tactiques frauduleuses ou malveillantes ayant pour but de faire un gros coup d'argent. Il n'y a aucun doute qu'en sus de ces enquêtes, un grand nombre de ménages locataires se font déloger chaque année par un usage malicieux de dispositions légales. Les entraves à ces contournements de la loi sont inefficaces étant donné l'absence de contrôle adéquat et de suivi des projets de reprise et d'éviction. Les recommandations qui suivent sont adressées au Gouvernement du Québec pour corriger cette situation de grave injustice.

Interdiction des reprises et évictions en fonction du taux d'inoccupation

- 1) Qu'il soit interdit d'effectuer une reprise ou une éviction de logement lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %.

Contrôle obligatoire des reprises et évictions lorsque le taux d'inoccupation est de 3 % et plus

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

34

Rigueur dans les procédures

- 4) Que l'obligation soit faite aux propriétaires souhaitant reprendre un logement de fournir la liste de tous les immeubles possédés et des logements vacants.
- 5) Que l'obligation soit faite aux propriétaires de reprendre un logement vacant leur appartenant si la typologie de celui-ci est équivalente au logement visé par la reprise et qu'il est situé dans la même municipalité.
- 6) Que l'obligation soit faite aux bénéficiaires d'une reprise de témoigner à l'audience pour la reprise du logement qu'ils ou elles souhaitent habiter.
- 7) Que le tribunal examine avec minutie et rigueur la faisabilité du projet de reprise ou d'éviction et exige notamment la production des plans, le témoignage des architectes, la conformité aux règlements d'urbanisme, au moins deux soumissions pour les travaux à réaliser et la démonstration des capacités financières.
- 8) Qu'en cas d'éviction, le locateur démontre que l'éviction n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins, notamment celles de relouer le logement plus cher ou de revendre le logement en copropriété.

- 9) Que suite à l'autorisation d'une reprise ou d'une éviction, le tribunal ordonne une indemnité correspondant à 12 mois de loyer médian calculé à partir de la grille des *Loyers médian du marché* publié annuellement par la Société d'habitation du Québec.
- 10) Que le gouvernement instaure un registre des loyers afin de permettre la fixation des loyers par la Régie du logement dans les cas d'un logement remis en location.

Poursuite en reprise ou éviction de mauvaise foi

- 11) Que la poursuite pour reprise ou éviction de mauvaise foi incombe au Procureur Général du Québec qui verra à l'application des dommages-intérêts et punitifs. Le locateur sera tenu de réparer le préjudice subi par le locataire et de lui payer des dommages punitifs à moins qu'il ne prouve que la non-réalisation du projet initial n'est pas dû à sa faute.
- 12) Que les montants versés aux locataires en dommages-intérêts par les propriétaires reconnus coupables d'une reprise ou éviction frauduleuse couvrent la hausse de loyer du ou de la locataire pendant 5 ans ou 20 % du profit de la vente de l'immeuble réalisée par le propriétaire suite à une reprise ou une éviction frauduleuse, le montant le plus élevé des deux étant celui qui l'emporte.

Harcèlement

- 13) Que les locataires victimes de harcèlement de leur propriétaire pour résilier leur bail puissent déposer une demande individuelle ou collective pour harcèlement à la Régie du logement et que cette demande soit entendue en urgence, au moins trois mois avant la fin du bail.
- 14) Que la Régie du logement mette en place dans chacun de ses bureaux un guichet d'accompagnement et de soutien aux locataires victimes de harcèlement pour les aider dans leurs démarches administratives et légales et les référer aux ressources appropriées.
- 15) Que les dommages-intérêts moraux et punitifs suite à du harcèlement soient dissuasifs (de 15 000 \$ à 60 000 \$ versé à chaque occupant de chaque logement).

Bibliographie des œuvres citées

Geneviève Breault, *Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans faute*, Psycho-Droit, No. 2, 2017

Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs dans la Petite Patrie*, mars 2014, bit.ly/indivis2014

Comité logement de la Petite Patrie, *Un parc locatif en péril : impacts des locations à court terme et recommandations*. Mémoire déposé au Ministère du Tourisme du Québec dans le cadre de la modernisation du règlement sur les établissements d'hébergement touristique, juillet 2019, bit.ly/rbnb2019

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), *Projet de loi 492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés. Recommandations de la CORPIQ*, septembre 2015

FCIQ, « Marché de la revente de plex : rétrospective des dix dernières années et prix moyens à la porte dans les principaux quartiers », Mot de l'économiste, mai 2014

36

Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, *Les expulsions de logement « sans faute » : le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal, janvier 2017

Ministère des affaires municipales, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Gouvernement du Québec, Éditeur officiel, 1978

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), *La Régie du logement sous la loupe : l'exécution partielle de la justice*, 2016

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal*, 2018

Claude Thomasset, *La Régie du logement à découvert*, Louise Courteau éditrice, Montréal, 1987



Comité logement de la Petite Patrie

Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.

Rédaction

Martin Blanchard, Comité logement de la Petite Patrie

Comité de rédaction

Comité logement de la Petite Patrie :

Mélanie Baril

Sylvie Lavigne

Anne Thibault

Membres du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

Hélène Bélanger, professeure en études urbaines, Université du Québec à Montréal

Ted Rutland, professeur de géographie, Université Concordia

Graphisme

Umberto Cirrito

Le Comité logement de la Petite Patrie tient à remercier chaleureusement toutes les personnes ayant participé à ce projet commencé en 2015 : les militant.es qui nous ont aidé à démarrer le projet ; les militant.es qui ont fait des enquêtes sur le terrain ; les étudiant.es qui ont fait des enquêtes sur le terrain et ont colligé les données ; les professeur.es qui ont collaboré à la rédaction de ce rapport et enfin, les membres du conseil d'administration du comité logement qui ont lu, commenté et corrigé ce rapport.