



Projet de loi 22 : Une occasion ratée d'alléger la résiliation de bail pour les ménages locataires.

Mémoire déposé à la

Commission de l'aménagement du territoire

Consultations particulières sur le projet de loi 22

Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

**Regroupement des comités logement et associations de locataires du
Québec**

Septembre 2011

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme national militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires a été mis sur pied en 1978 afin de lutter collectivement contre les hausses de loyer. En 1985, le Regroupement présentait un mémoire lors de la consultation sur le Livre vert «Se loger au Québec» et revendiquait un contrôle universel et obligatoire des loyers et un registre des baux à la Régie du logement. En 1991, le Regroupement se dote d'une politique de l'habitation laquelle s'appuie sur une analyse en profondeur de la problématique du logement locatif au Québec et présente les revendications du Regroupement en matière de droit au logement; ce document a été mis à jour en 2005 et est disponible sur le site du Regroupement www.rclalq.qc.ca. Ce document est essentiel pour comprendre les enjeux de l'habitation au Québec.

Le RCLALQ regroupe 44 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenantEs rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement. Les locataires se plaignent de la présence de vermine, de problèmes électriques, d'infiltration d'eau, de moisissures, de chauffage et de problèmes au niveau du cadre bâti (fenêtre, porte, balcon, escalier, rampe). Les locataires subissent également des hausses de loyer injustifiées. Sans un contrôle universel et obligatoire des loyers, appuyé par un registre des baux, les ménages locataires subissent annuellement des augmentations abusives de loyer qu'ils ne sont pas en mesure de contester. Ces pratiques mettent en péril le droit au maintien dans les lieux des locataires; une pierre angulaire du droit au logement. Malheureusement, le nouveau projet de loi 22 n'adresse aucun de ces enjeux fondamentaux.

Le projet de loi 22 cherche à modifier le Code civil afin de permettre d'écourter les délais pour la résiliation de bail dans trois cas particuliers : Le décès du ou de la locataire, l'attribution d'un nouveau logement et la résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel.

Le décès du /de la locataire

En premier lieu, le projet de loi cherche à faciliter, pour la succession, la résiliation du bail en cas de décès du ou de la locataire.

L'article 1939 du Code civil précise déjà que « Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur dans les six mois du décès, un avis de trois mois. » La modification proposée stipule que ce délai peut être différent si les parties en conviennent ou si le logement est reloué durant ce délai.

Selon le RCLALQ, cette modification ne fait que confirmer dans une disposition législative ce que la jurisprudence établie. Un survol rapide de la jurisprudence le confirme.

Dans la décision **9058-8534 Québec inc. (Résidences soleil Manoir St-Laurent) c. Vanasse (Succession de)** la régisseuse s'exprime ainsi :

« En l'occurrence, considérant que personne n'habitait avec la locataire Almoza Vanasse au moment de son décès et qu'un avis était donné le 26 octobre 2007, le bail était résilié avec prise d'effet au 26 janvier 2008. À défaut d'autre entente ou d'une nouvelle location du logement dans l'intervalle, le loyer demeurerait payable jusqu'à cette dernière date. Le cas échéant, il y aura lieu d'appliquer un prorata sur les 5 jours restant du mois de janvier qui en compte 31. » (C'est nous qui soulignons)

Cette décision confirme qu'une entente particulière aurait pu être conclue sur un délai autre pour la résiliation de bail. La régisseuse constate également que le logement n'a pas été reloué et que le délai pour la résiliation demeure donc de trois mois. La relocation du logement aurait mis fin au bail. Nous y reviendrons plus bas.

Examinons plutôt plus longuement cette décision car elle met en évidence un autre élément qui soulève l'indignation chez bien des liquidateurs de succession. Dans la décision précitée, la régisseuse précise que le montant du loyer inclut les services accessoires au bail du logement. Dans des résidences pour personnes âgées, les services comprennent généralement les repas, des soins de santé, l'entretien ménager etc. Or, la jurisprudence établie « que, lorsque le bail inclut des services tels des repas, l'entretien ménager, des services de santé, le montant total du loyer convenu doit être payé pour la durée du bail malgré le fait que les services cessent d'être utilisés en cours de bail. » (C'est nous qui soulignons.) Dans les faits, cela signifie que les personnes décédées continuent d'être facturées pour des repas!

Le RCLALQ aurait souhaité voir dans ce projet de loi une modification à l'article 1892 du Code civil afin de préciser que les services accessoires au bail tels les repas ne puissent être comptabilisés au moment du décès du ou de la locataire. Voilà une mesure qui serait venue alléger les frais pour la succession.

D'autre part, le délai de trois mois, lorsque les parties ne peuvent en venir à une entente, est abusif selon le RCLALQ. Le projet de loi ne corrige pas ce problème. La personne meurt et « doit » encore de l'argent !

« La preuve démontre que la locataire est décédée au cours du mois de septembre 2008 et **doit** 3 914 \$, soit le loyer des mois de septembre et octobre 2008 »

Toulouse (La Marquise) c. Huneault (Succession de) 2009 QCRDL 1487

Le RCLALQ comprend qu'un mois de préavis soit nécessaire pour vider les lieux mais un délai de trois mois est inacceptable. Le projet de loi est également silencieux sur un autre élément. Dans la pratique, les intervenantEs des comités logement et associations de locataires notent que des propriétaires profitent du délai de trois mois suivant le décès du ou de la locataire pour entreprendre des travaux dans le logement tout en continuant de réclamer le loyer. Afin de régler ce problème, il aurait fallu ajouter à l'article 1939 que la résiliation prend effet si le locateur prend possession du logement pour quelque motif que ce soit. Ici encore, le projet de loi est muet.

Le délai de trois mois pour la résiliation semble tout aussi inadmissible lorsqu'il s'agit d'une personne qui se voit attribuer un logement à loyer modique ou est admis dans un centre d'hébergement. Ces locataires sont souvent démunis et en situation de pauvreté mais « devront » payer trois mois de loyer si le logement n'est pas reloué ou qu'aucune entente n'intervient entre les parties. Nous examinons ce cas dans la prochaine section.

L'attribution d'un nouveau logement

En deuxième lieu, le projet de loi cherche à faciliter, la résiliation du bail pour le/la locataire

- qui se voit attribuer un logement à loyer modique;
- qui est, en raison d'une décision du tribunal, relogé dans un logement équivalent correspondant à ses besoins;
- qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
- qui, étant une personne âgée, est admisE de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement.

Le projet de loi modifierait l'article 1974 du Code civil en ajoutant dans le deuxième aliéna que le délai de trois mois pour résilier son bail peut être autre si les parties en conviennent ou dans le cas d'une relocation du logement. Encore une fois, selon le RCLALQ, cette modification législative ne fait que confirmer ce que la jurisprudence établie. Un examen de la jurisprudence le confirme. Il est toujours possible de prendre une entente et la relocation d'un logement met fin aux obligations du ou de la locataire.

Dans la décision **Leclerc c. Gélinas**, on peut lire :

« La locataire allègue avoir averti le locateur de son départ suite à son admission dans un centre d'hébergement de longue durée en date du 17 décembre 2009, et qu'une entente avait été convenue voulant qu'elle puisse quitter ce logement, et qu'elle s'engage à payer les trois mois de loyer qu'elle doit suivant l'article 1974 C.c.Q. Cependant, il fut ajouté dans l'entente ce qui suit : ...La résiliation prendra effet dans trois mois à moins que la chambre ne soit louée avant ce délai. Si la chambre était louée le bail tombe non existant (prend fin). (sic)»

En dépit du fait que le propriétaire ait reloué la chambre, ce dernier s'adresse au Tribunal pour réclamer les loyers sous prétexte qu'il n'aurait pas pu louer la chambre pendant toute la durée du délai de trois mois. Dans sa décision, la régisseuse confirme la validité de l'entente n'en déplaise au propriétaire. La régisseuse s'exprime ainsi : « Au terme de la preuve soumise, le tribunal estime que la locataire n'a pas à payer les trois mois qu'elle s'était engagée à payer, car l'entente prévoyait qu'aucun mois ne sera payable si cette chambre était louée par le locateur.

La résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel

La dernière modification est identique à la seconde mais s'applique dans les cas de résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel. Encore une fois, on peut examiner la jurisprudence qui confirme que les obligations du ou de la locataire cessent en cas de relocation du logement.

Dans la décision **9007-5433 Québec inc. c. Bohemier**, le propriétaire conteste la validité de l'avis de résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel suivant l'article 1974.1 du *Code civil du Québec* car l'avis n'inclut pas l'attestation d'un officier public, tel que requis par la loi. Le propriétaire reçoit finalement cet avis en mars 2009. Il reloue le logement en mai 2009. La régisseuse conclut :

« Considérant que le locateur insiste pour que cet avis de résiliation ne prenne effet qu'à compter du moment où on lui remet une attestation (18 mars 2009), ceci a pour conséquence que le bail aurait pris fin au plus tard trois mois après que cet avis ait été donné de façon conforme. Toutefois, le logement a été reloué le 1^{er} mai 2009 et les obligations des locataires cessent à cette date. »

Les demandes du RCLALQ

Le RCLALQ ne s'oppose pas au projet de loi car comme nous croyons l'avoir amplement démontré, les nouvelles modifications au Code civil ne font que confirmer ce qui dans la pratique se fait déjà. Et comme le disait si bien Montaigne : « C'est une belle harmonie quand le faire et le dire vont ensemble. »

Ceci étant dit, le RCLALQ déplore que le projet de loi se contente de si peu quand, au départ, l'intention du législateur était de faciliter la résiliation de bail.

Autant dans les cas d'attribution d'un nouveau logement, que dans les cas de décès ou de violence conjugale ou d'agressions à caractère sexuel, le RCLALQ revendique :

- **que le délai de résiliation du bail soit d'un mois, sans répercussion légale et financière.**

D'autre part, le RCLALQ demande qu'en cas de décès du ou de la locataire :

- **que les frais accessoires au bail, notamment les frais de repas ne soient pas comptabilisés dans le loyer.**

Ces deux seules mesures viendraient réellement faciliter la résiliation de bail dans des cas où, il va sans dire, l'avis de trois mois cause un préjudice certain pour les ménages les plus démunis.

Le RCLALQ aurait souhaité que l'on prenne l'opportunité du projet de loi pour répondre aux besoins des locataires étant donné que les conditions de logement continuent de se dégrader (taux d'inoccupation sous le seuil de 3%, hausse marquée et soutenue du coût des loyers, droit d'accès au logement limité par la collecte de renseignements discriminatoires, etc.). Les problèmes de logements se font d'autant plus ressentir pour les ménages à faibles revenus dans le contexte actuel de contexte de privatisation et de tarification des services publics et de santé, de hausse des tarifs d'hydroélectricité et de hausse des frais de scolarité. Le RCLALQ exige ainsi la protection du parc locatif, un vrai contrôle des loyers par l'instauration d'un registre des baux, la réduction des délais d'audience, le respect au droit au maintien dans les lieux et l'encadrement juridique lors de la recherche de logement. Ces revendications reçoivent l'appui de dizaines de groupes populaires, communautaires et associatifs, ainsi que celui de leurs membres, un peu partout à travers la province. Il est temps que le gouvernement québécois reconnaisse le droit au logement comme une de ses priorités en adoptant une politique de l'habitation répondant aux besoins exprimés par des millions de locataires québécois.

Le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec
Montréal, le 20 septembre 2011

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

2000 boul. St-Joseph Est, local 35

Montréal, Qc

H2H 1E4

Tél.: 514-521-7114, 1-866-521-7114

Télécopieur, 514-521-0948

rclalq@rclalq.qc.ca

www.rclalq.qc.ca

T 514.354.7373
POPIR-Comité logement (St-Henri)
T 514.935.4649
Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
T 514.738.2036
Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun (CACV)
T 514.769.2228
Comité logement de Lachine-Lasalle
T 514.544.4294
Comité logement Saint-Laurent
T 514.744.6829
Regroupement des Auberges du Coeur
T 514.523.8559
ADDS-MM
T 514.523.0707
La Maisonnée
T. 514-271-3533

LAVAL

ACEF de l'Île Jésus, volet logement
T 450.662.0255

GATINEAU

Logement occupé
T 819.246.6644

LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière
T 450.760.9897

MONTÉRÉGIE

Comité logement Montérégie, Longueuil
T 450.670.5080

Comité logement de Valleyfield
T 450.377.3060

Comité logement Beauharnois
T 450.429.3000

ACEF Montérégie-est, volet logement Granby
T 450.375.1443

1 888.375.1443

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

QUÉBEC

Bureau d'Animation et Information

Logement (BAIL)

T 418.523.6177

Comité des Citoyens/nes du quartier
St-Sauveur

T 418.529.6158

Comité logement d'aide aux locataires (CLAL)

Ste-Foy

T 418.651.0979

ACEF Rive-sud de Québec, volet logement,

Lévis

T 418-835.6633

1 877.835.6633

Mouvement Personne d'Abord du

Québec Métropolitain

T 418.524.2404

Liste des groupes membres du RCLALQ

MONTREAL

Action Dignité de Saint-Léonard

T 514.251.2874

Association des locataires de Villerey

T 514.270.6703

Conseil Communautaire Notre-Dame-de-Grâce

T 514.484.1471

Centre Éducatif Communautaire René-Goupil

T 514.596.4420

Comité d'action Parc Extension

T 514.278-6028

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

T 514.331.1773

Comité logement Ville-Marie

T 514.521.5992

Comité logement Montréal-Nord

T 514.852.9253

Comité logement de la Petite Patrie

T 272.9006

Comité logement de Rosemont

T 514.597.2581

Comité logement du Plateau Mont-Royal

T 514.527.3495

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve

T 514.528.1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

CHAUDIÈRE-APPALACHES

ACEF Amiante-Beauce-Etchemins,
Volet logement, Thetford Mines
T 418.338.4755
1 888.338.4755

CENTRE DU QUÉBEC

Association des locataires des Bois-Francs,
Victoriaville
T 819.758.3673
La Ruche Aire ouverte, Nicolet
T 819.293.6416

MAURICIE

Comité logement Trois-Rivières
T 819.694.6976

BAS SAINT-LAURENT

Comité logement Rimouski-Neigette
T 418.725.4483
ALESE (Abattons les échelons
sociaux-économiques), Amqui
T 418.629.6777
Comité logement de Rivière-du-Loup
T 418.867.5885 #220

LAURENTIDES

R.D.A.S. Mont-Laurier
T 819.623.2948
Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
T 450.432.8696

ABITIBI

Acef de l'Abitibi-Témiscamingue
T 819-764-3302