

DÉFENDRE
NOS DROITS

RESTER
CHEZ SOI!



Protection du parc locatif: enjeux et revendications

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec



- Défendre nos droits, rester chez soi
- Comprendre le droit de propriété pour mieux l'encadrer
- Copropriété divise
- Conversion en copropriété divise horizontale
- Conversion en copropriété indivise
- Reprise de logement
- Éviction pour subdivision ou agrandissement
- Titrisation ou copropriété par actions
- Transformation en gîte touristique et en résidence de tourisme
- Bail en villégiature
- Mettre au pas les spéculateurs
- Liste des membres du RCLALQ

Les comités logement et associations de locataires du Québec ont un organisme militant de défense et de promotion des droits des locataires, le RCLALQ. Le RCLALQ préconise des mesures de contrôle du marché privé, de la spéculation immobilière, de l'éviction, du droit à l'association et un plus grand accès à la justice.

COMITÉ DE DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES



COMITÉ DE DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES
1000 Avenue du Parc, Local 35, Montréal (Québec) H2H 1E4
Téléphone : 514 866-5211
Site web : www.rclalq.qc.ca

COMITÉ DE DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES

1000

1-7-4

à Québec et Archives nationales du Québec.

chez soi

comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) ont de défense et de promotion du droit au logement qui revendique le marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires et également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier à faible revenu.

En 1977 de l'initiative du Comité logement Saint-Louis et du Comité us le nom de « Regroupement pour le gel des loyers », afin de lutter élevées de loyer et afin d'obliger l'État à décréter un gel du prix des

général a voté en faveur d'un changement de nom, pour devenir le Comité logement et associations de locataires du Québec. Cette modification du Regroupement s'était élargi au-delà du dossier du gel des loyers et s'est doté d'une première politique d'habitation en 1990. La volonté des revendications pour améliorer les conditions de logement des locataires. Plus de vingt ans plus tard, c'est toujours cette fougue d'agir, ce qui motivent les membres du RCLALQ.

Le Comité est plus que jamais d'actualité face à l'érosion du parc locatif, les quartiers centraux des villes et les abus des spéculateurs fonciers qui l'inertie du gouvernement en matière de protection du parc locatif et le logement à protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires. C'est pourquoi l'adoption d'une plateforme de revendications est devenue une priorité. Les assemblées générales en mai 2011 et en janvier 2012, les membres des assemblées générales que le RCLALQ porte désormais avec détermination.

Le Comité Cotnaréanu qui a effectué la recherche pour le RCLALQ ainsi que contribué notamment, Andrée Bourbeau. Merci également au Service Société d'habitation du Québec ainsi qu'à la Caisse d'économie mutuelle financière.

de propriété pour l'encadrer

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

Un immeuble peut être détenu par une personne physique ou une personne morale détenue par plusieurs personnes en copropriété. Le terme **copropriété** d'immeuble est partagée par deux personnes ou plus.

On dit d'une **copropriété** qu'elle est **divisée** quand l'immeuble compose plusieurs propriétaires alors que d'autres parties leur appartiennent. La **copropriété indivise** signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à plusieurs personnes qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou de l'autre.

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

Depuis près d'une décennie, le marché du condo est de plus en plus populaire pour les propriétaires d'immeubles locatifs de profiter de cette manne financière en utilisant des dispositions légales afin de vider les immeubles de locataires et vendre les logements. La loi prévoit explicitement des recours pour la reprise de logement ou l'éviction pour agrandissement, subdivision ou

Quand les spéculateurs ne peuvent pas recourir à des dispositions légales les vides juridiques. Autrement, le support des notaires et des banques financières. La titrisation, la conversion horizontale voire la conversion en exemples probants.

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

À terme, ces nouvelles mesures législatives viendraient colmater les b

ou si les logements de l'immeuble sont à faible coût.

LA HAUSSE DE LOYER

Un autre danger de la conversion en condos est la hausse de loyer qu'on d'un immeuble locatif en copropriété divise et les modifications de logement correspondent à un nouveau lot distinct) qui s'y rattachent, entrant des taxes foncières et des primes d'assurances. Selon le Règlement sur le loyer, les variations des taxes foncières et des primes d'assurances locataires. Si la conversion en copropriété divise élargit l'assiette fiscale, appauvrit le locataire en augmentant considérablement son loyer. Ainsi, contre la reprise de logement, bien souvent le locataire devra quitter le logement pour payer son loyer.

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

Revendications

Le RCLALQ s'oppose à la transformation de logements locatifs en condos.

En attendant l'interdiction, nous demandons une protection pour le renouvellement du bail.

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

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

- le taux d'occupation pour chaque catégorie de logements (studios, chambres), dont l'immeuble est constitué doit être supérieur à :

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

La conversion d'un immeuble locatif est possible sur l'ensemble du territoire québécois mais elle peut être restreinte par règlement. À Montréal, la conversion est tout simplement interdite (moratoire); cependant, la majorité des arrondissements ont un règlement dérogatoire qui, à l'exception de certains, permet la conversion. D'autre part, la conversion est toujours permise si tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis.

La conversion est interdite, il est toujours possible de convertir.

ATTENTION

Les municipalités qui se sont dotées d'un règlement dérogatoire, le RCLALQ ne peut pas assez sévères pour protéger adéquatement le parc locatif.

Les logements locatifs est souvent utilisé comme critère pour octroyer une dérogation à la conversion. On considère que le marché est en équilibre lorsque le nombre de logements est suffisant. La SCHL publie régulièrement les taux de conversion de logements par catégories de logement (studio, une chambre, deux chambres, etc.) pour l'ensemble des logements du secteur. C'est ce dernier taux qui est utilisé pour évaluer les arrondissements ou municipalités. Ainsi, la conversion est autorisée dans un secteur, malgré un taux d'occupation très faible (moins de 50%), si le taux de conversion est élevé puisque la balance sera un taux égal ou supérieur à 50%.

Le prix du loyer des logements de l'immeuble comme un critère, comme les logements familiaux et les logements à faible coût. En attendant l'interdiction, ces éléments devraient être pris en considération.

Propriété divisée horizontale



consiste en la création de plusieurs immeubles à partir d'un seul suite à un immeuble en plusieurs lots distincts.

L'opération cadastrale permet de diviser un immeuble de quarante logements nouveaux duplex peuvent être vendus séparément à des propriétaires et de copropriété divisée puisque les copropriétaires seront propriétaires respectif, mais copropriétaires des parties communes à ces vingt logements, il n'est pas nécessaire de recourir à l'autorisation de la Régie du logement pour la conversion horizontale. Néanmoins, certains jugements de la Régie du logement ont permis de convertir des immeubles en duplex sans recourir à l'autorisation de la Régie du logement.

En fait, il est plus facile de « vider » un duplex qu'un immeuble de plusieurs logements. Il est plus simple de déloger les locataires, d'y installer des propriétaires en condo sans recourir à l'autorisation de la Régie du logement. La forme de conversion échappe au contrôle de la Régie du logement. Les conversions ne doivent pas être autorisées, car elles permettent de faire un logement interdit.

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

Exemple

Mario possède un immeuble de 9 logements. Il procède à la subdivision de l'immeuble. Mario se retrouve en possession de trois triplex plutôt qu'un triplex. Il les vend ensuite à trois propriétaires différents. Chacun des trois propriétaires unique de leur triplex, ils possèdent le droit de reprise de logement. Le droit de reprise pour les locataires est donc multiplié. Autre risque pour les locataires : la hausse de taxes résultant de la modification de la taxe foncière. Les locataires qui n'ont pas pu payer la taxe foncière peuvent être contraints de quitter leur logement, étant incapables d'assumer la hausse de taxes.



ropriété indivise



Creative Commons Flickr DubyDub2009

ndivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une En effet, elle ne nécessite pas de division cadastrale, ni de déclaration opant du même coup aux frais qui y sont associés. L'autorisation de pas requise pour ce type de propriété, évitant les coûts, le temps et t. De plus, les relations entre les propriétaires sont majoritairement eux-ci peuvent établir de manière contractuelle les mêmes règles de e civil du Québec quant à la copropriété divise. Le régime de la pro- plus souple que celui des condominiums. Cette forme de copro- re amis, membres d'une même famille, conjoints ou époux.

divise était marginale parce que contraignante. Pour chaque s devait être significative. De plus, l'hypothèque de l'immeuble res indivisaires étaient solidairement responsables de l'emprunt. ropriété est plus attrayante puisque certaines institutions finan- ypothécaire distinct pour chaque indivisaire, protégeant ainsi les . De plus, l'habileté des notaires permet de créer un régime de avantages similaires à la copropriété divise. De plus en plus, la opularité; elle est même librement choisie entre parfaits inconnus. **même titre que la copropriété divise.**

avec, cette intervention ne représente qu'une protection partielle au cas des locataires. Les locataires pourront toujours être évincés pour agrai changement d'affectation de leur logement. Le propriétaire désirant ve sion prend généralement soin de le «vider» de ses locataires avant la v

Des condos en indivise?

La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise est la vent à savoir la vente individuelle de chacun des logements comme si c'éta d'un immeuble locatif en copropriété indivise, qu'elle soit temporaire o contrôle de la Régie du logement et contribue à la pénurie de logemer locataires de leur logement.

Revendication

Face à l'ampleur du phénomène de conversion indivise, et pour pr abus, que la copropriété indivise soit soumise au même contrôle d que la copropriété divise, sauf s'il s'agit de deux personnes unies p de fait ou lorsqu'il s'agit d'une succession.



Certains courtiers immobiliers sont très agressifs en matière de service tout inclus aux proprios: ils deviennent locateurs de l'im les locataires et leur offrir une somme d'argent pour qu'ils quittent faire les démarches légales d'éviction et finalement ils s'occupe «condos indivis». Ils font toujours signer des ententes de confid de quitter ou de renoncer à leur droit d'exercer leur recours face

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

agrandissement

ent leurs logements de la rue Garnier
mais ils pourraient devoir déménager
riétaire de l'immeuble souhaite faire
superficie des logements. (...)
ue leur propriétaire est prêt à leur
mais ils n'en veulent pas. «Ce qu'on
ns nos poches. On veut que la loi
: soient encadrés par la loi et qu'ils
de Le Devoir, 22 février 2011.



agrandissement ou changement d'affectation constitue une excep-
ns les lieux. Cependant, la procédure et le fardeau de preuve exigés
cilement réalisable aux locataires et difficilement contestable pour les
ement à la reprise de logement, si le locataire ne répond pas à l'avis,
quitter les lieux, et s'il décide de s'opposer à son éviction, c'est à lui
rir un dossier à la Régie du logement. De plus, ce recours peut être
ns qu'ils soient propriétaires, qu'il s'agisse d'une personne morale
e copropriétaires divis, indivis, etc. Sans oublier que ce recours per-
aires à la fois.

à son éviction, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réél-
l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet. Pour
le locateur peut démontrer sa bonne foi avec des plans d'archi-
s des travaux, sa capacité financière et le permis de la municipi-
veut que lorsque le locateur démontre qu'il a la permission de la
ralement accordée. Soulignons que, pour le Tribunal, la motiva-
rentabiliser son immeuble ne constitue pas un motif légitime de

agrandissement ou changement d'affectation doivent être inter-

l'éviction doit être justificative à l'égard de la reprise du logement. Le loca-
doit être alourdi. Si la Régie autorise l'éviction, elle doit automatiquement
«nouveau» logement. Elle doit également le faire en cas d'éviction de r

Revendications

// Que les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement ou de
soient interdites.

// Face aux abus et en attendant l'interdiction, la Régie du logement c
subdivision, agrandissement ou changement d'affectation si :

- la catégorie du logement visé (studio, une chambre, deux cham
- a un taux d'occupation égal ou inférieur à 3% dans la municipi
- le loyer du logement visé est égal ou inférieur au loyer moyen c
- rables de la municipalité ou arrondissement depuis les 5 derniè
- si le logement a fait l'objet d'une hausse de loyer supérieure au
Règlement sur les critères de fixation de loyer.

// Si le locataire ne répond pas à l'avis d'éviction, il doit être réputé av
logement. Advenant le refus du locataire, c'est le locateur qui doit, c
s'adresser à la Régie du logement.

Dans l'appréciation de la preuve

// Le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser, agrar
tation du logement, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un pr
d'autres fins. Le locateur doit déposer à la Régie du logement, les p
mis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des
la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des
loyer payé par le locataire ainsi que l'hypothèse d'une conversion c
considérés par le Tribunal dans l'appréciation de la preuve et de la

par actions

Après un procès fleuve de près de quatre ans et une attente de centaine de locataires d'un immeuble de 307 appartements vidé à plusieurs reprises, les propriétaires ont finalement obtenu gain de cause. Ils seront pas évincés de leur logement.

Le Tribunal affirme : « Il ressort de la preuve que le locateur cherchait à obtenir la possession de l'immeuble afin d'ensuite assujettir leur logement au bail en vertu de la loi sur le logement. » Il serait intéressant de voir si la loi sur le logement adopte une loi qui protège les locataires au lieu de les chasser.

-Gaétan Roberge, Comité logement Ville-Marie, Montréal

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

Pourtant, le « bail en propriété » que génère cette transaction est inexistants au Québec. Suite à l'analyse détaillée des clauses de deux baux en propriété, Claude Thomasset en arrive à la conclusion que le bail en propriété n'est pas un bail en propriété et qu'ainsi le détenteur d'actions ne peut pas être un locataire au sens de la loi sur le logement. Cette structure juridique hybride soit interdite en vertu de la loi sur le logement ou interprétée d'une quelconque façon.

Revendications

Que l'achat d'actions ou de parts dans une compagnie propriétaire confère un droit d'usage exclusif d'un logement.

Les nouveaux logements en location au loyer moyen des logements de qualité ou de l'arrondissement. Si la situation le permet, le locataire a le droit de louer un logement avant que ce dernier ne soit remis sur le marché.

l'objet d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi, la Régie du logement peut intervenir dans sa décision.

Interdits et/ou arrondissements

On ne peut pas subdiviser un logement sans autorisation automatique par la Régie du logement. Le seul critère observé est que la modification ne change pas l'usage de l'immeuble. Si des travaux, aucune sanction n'est prévue; le permis devient seulement valide pendant la période. Les frais à débours pour les plans d'architecte sont minimes comparés à la possibilité qu'offre un logement libéré des restrictions du loyer, conversion en copropriété divisée, indivise, etc.

Malgré l'interdiction, les municipalités ou arrondissements doivent autoriser pour agrandir, subdiviser ou changement d'affectation si : les logements comparables (studio, une chambre, deux chambres et plus) est égal ou inférieur à 3% dans la municipalité ou l'arrondissement depuis les 5 dernières années.

la Régie du logement

2012 QCRDL 16216

Le locataire veut réunir le logement de la locataire, qui est situé au deuxième étage, afin d'obtenir un logement après agrandissement de 1300 pieds carrés dans le secteur, cela permettra d'attirer plus de locataires.

Les informations similaires et il indique que ce type de logement plus de qualité de locataire.

Politique et en Prévalence de tourisme

avec un gîte touristique sur mon balcon, avec le bruit, le claquage discuter avec nous pendant qu'on déjeune sur notre balcon!

essaires pour pouvoir ouvrir ainsi un gîte, l'arrondissement me renvoie du Tourisme me renvoie à l'arrondissement, bref il n'y a pas de

onnaires. Je vais cogner à la porte du Comité logement Ville-Marie qui connaissait déjà un peu la situation, fait des démarches avec ple, nous travaillons le dossier. Le RCLALQ s'en mêle, ça avance

ent Ville-Marie adopte une réglementation pour encadrer l'ouverture la Ville de Montréal taxe maintenant les gîtes et résidences touristées nationale adopte une nouvelle loi pour exiger le respect des d'un permis par le ministère du Tourisme.

isants, ils n'encadrent que tièdement l'ouverture de ces comtent maintenant au locataire et voisin et voisine de les contester.



Marie, Montréal

a assisté à la prolifération de gîtes et résidences de tourisme au s locatifs dans certains quartiers centraux des villes. Ces transfor n du nombre de logements sur le marché locatif. À titre d'exemple, centre-ville de la métropole du Québec, contient la plus grande 15,000 chambres), de gîtes et de résidences touristiques au allu convertir des maisons de chambres en hôtels, des belles et ristiques (Bed & Breakfast) et résidences pour touristes.

à sont surtout les grands logements qui sont ainsi convertis. En ment prend pour accueillir à la fois l'investissement du gîte et les

ont été utilisés pour les types de logements qui sont locatifs par les touristes.

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

Certaines municipalités et certains arrondissements ont des règlements dences touristiques. Aussi exemplaires soient-ils, le RCLALQ revendiq provinciale de toute transformation de logement locatif en gîte ou résic



Revendications

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

Attendu que la transformation de logements locatifs en résidences de de logements locatifs.

Attendu que la prolifération des gîtes et résidences de tourisme menac la cohésion sociale.

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

SPÉCULATEURS

Par la spéculation, un investisseur cherche à faire fructifier son capital bilier, la revente fait partie des stratégies de spéculation. Tout prix de v d'acquisition de l'immeuble donne lieu à un gain en capital. Or, le gain qu'à 50%, contrairement aux autres revenus (salaires, revenus d'intérêt investisseurs spéculateurs bénéficient donc d'avantages fiscaux!

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



Revendications

// Que soit abolie l'exonération de gain en capital lors de la revente re locatif (dans un intervalle de deux ans).

// Que cette mesure s'applique également au logement occupé par le



ons touris-
un logement
a belle
camping
stes qui



es, il arrive que des propriétaires louent à des ménages des résidences t. Les locataires sont ensuite contraints de quitter leur logement au ue afin de « laisser » la place aux touristes qui vont payer le fort prix riétaires justifient cette pratique en invoquant le bail en villégiature. Or, Québec, le bail en villégiature n'est pas assimilé à un bail de logement. ent toutes les protections réservées au bail résidentiel.

tribunaux en fonction des faits et de l'intention commune des parties peuvent donc déclarer un bail « de logement », bien qu'il comporte re ». Cependant, la jurisprudence demeure irrégulière en ce sens. Le n bail concernant la résidence principale du locataire ne puisse être re.

ion

égions touristiques, les propriétaires concluent des baux en villégiature n et forcent les locataires à quitter lors de la haute saison.

à un bail en villégiature le bail concernant la résidence principale

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

CHAUDIÈRE-APPALACHES

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

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

CENTRE-DU-QUÉBEC

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

La Ruche Aire ouverte
T : 819-293-6416

MAURICIE

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

BAS SAINT-LAURENT

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

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

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

LAURENTIDES

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

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

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

ACEF de l'Abitibi-Témiscamingue
T : 819-270-5704

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

OEIL Côte-des-Neiges
T : 514-738-0101

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

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

LAVAL

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

GATINEAU

Logement'occupe
T : 819-246-6644

LANAUDIÈRE

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

MONTÉRÉGIE

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

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

Comité logement Beauharnois
T : 450-429-3000

Comité logement Montérégie
T : 450-670-5080

Comité logement de Valleyfield
T : 450-377-3060

QUÉBEC

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

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

Merci de leur soutien financier

UQÀM Service aux collectivités
Université du Québec à Montréal

Société d'habitation Québec





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

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