

JUSTICE POUR LES LOCATAIRES !



**NOTRE RÉFORME
DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**



RCLALQ

REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	2
1- ACCESSIBILITÉ ET SERVICES	3
Pour une Régie qui veille à une meilleure connaissance du droit du logement	3
Pour une Régie réellement accessible aux locataires	4
Pour une Régie qui a le pouvoir sur l'ensemble du processus de location pour mettre fin à la discrimination	5
2- LES DÉLAIS ET LA MISE AU RÔLE.....	6
Pour une Régie plus transparente, une définition claire du processus de mise au rôle	6
Pour une Régie où la première arrivée est la première servie.....	7
3- DÉROULEMENT DES AUDIENCES.....	8
Pour une Régie qui donne pleine assistance aux parties	8
4- LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET LA PROTECTION DU PARC LOCATIF.....	9
Pour une Régie qui protège les droits des locataires et qui préserve les logements locatifs	9
5- LES CAUSES EN NON-PAIEMENT DE LOYER.....	11
Pour une Régie plus humaine qui cesse d'expulser les locataires à la chaîne	11
6- LE CONTRÔLE DES LOYERS ET LES CAUSES EN FIXATION	13
Pour une Régie qui contrôle véritablement les loyers	13

Mise en contexte

La naissance de la Régie du logement remonte au 31 octobre 1980 suite à la publication du *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* par le ministre des Affaires municipales de l'époque, Guy Tardif, deux années plus tôt. Faisant suite à la Commission des loyers, la nouvelle Régie du logement devait « assurer que chaque citoyen puisse se loger convenablement, [...] assurer des relations non seulement harmonieuses mais également équitables pour tous lorsque l'occupant d'un logement est locataire [...] et assurer la conservation de l'ensemble des logements de location ». À sa création, la Régie avait donc pour ambition d'assurer une plus grande accessibilité à la justice pour les locataires. De nombreux bureaux étaient ouverts toute la semaine dans la plupart des régions, des ateliers d'information sur le droit locatif étaient donnés dans les centres de retraitéEs, dans les centres pour nouveaux et nouvelles arrivantEs, dans les cégeps, à la télé et à la radio, l'ouverture d'un dossier était gratuite et surtout, les parties n'attendaient pas plus de trois mois en moyenne pour se faire entendre.

Cinq ans après la création du tribunal, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) constatait déjà qu'il ne remplissait pas ses mandats initiaux. En 1992, le RCLALQ publiait un nouveau rapport intitulé *La Régie du logement : Autopsie d'une fraude* dans lequel il critiquait fortement les orientations du tribunal. Plus récemment, en 2016, avec la publication de *La Régie du logement sous la loupe : l'exécution partielle de la justice*, le RCLALQ sonnait de nouveau l'alarme sur son incapacité à assurer un traitement équitable pour les locataires. Il déclenchaît également une campagne de mobilisation afin de dénoncer le deux poids, deux mesures qui sévit à la Régie à l'avantage des propriétaires et au détriment des locataires. Une des illustrations de ce phénomène est que la Régie s'est véritablement transformée en machine à expulser les locataires. En effet, pour l'année 2016-2017, près de 70% des dossiers ouverts à la Régie du logement visaient la résiliation du bail et l'expulsion des locataires. La majorité d'entre eux concernent le non-paiement de loyer et sont traités de manière urgente par le tribunal, soit en 1 mois et demi en moyenne, alors que les dossiers portés par les locataires peuvent prendre jusqu'à plus de deux ans avant d'être entendus.

Pour le RCLALQ, la flagrante partialité de la Régie en faveur des propriétaires est le résultat de choix politiques. Il est possible de faire autrement pour rétablir l'équilibre dans les relations entre propriétaires et locataires, comme le stipulait une des visées initiales qui a mené à la création du tribunal. Les transformations que nous observons à la Régie du logement depuis 1980 consistent plutôt à favoriser de plus en plus les propriétaires en termes de délai d'audience et de mise au rôle et à diminuer les ressources dans les services donnés à la population. L'heure a sonné pour une importante réforme de la Régie.

Le présent document se veut donc un projet de réforme, des idées et des solutions pour faire de la Régie du logement un tribunal juste et accessible pour l'ensemble des locataires. Cette réforme émane de l'expérience du RCLALQ et de ses membres qui, quotidiennement, rencontrent des locataires qui veulent que des changements surviennent.

1- ACCESSIBILITÉ ET SERVICES



Pour une Régie qui veille à une meilleure connaissance du droit du logement

Les sections du Code civil qui encadrent la location d'un logement sont complexes. Même si la Régie du logement est un tribunal administratif où tous et toutes n'ont pas à être obligatoirement représentéEs par unE avocatE, force est de constater qu'il est difficile pour unE locataire disposant de peu de ressources d'obtenir les informations nécessaires pour se défendre adéquatement. Alors qu'un des mandats initiaux de la Régie était de renseigner les locataires sur leurs droits et obligations, le tribunal ne fournit désormais plus les efforts nécessaires pour le réaliser pleinement. La Régie est également tenue de faire des études sur la situation du logement, mais ne le fait plus depuis de nombreuses années.

Lors de la rédaction de son plus récent rapport sur la Régie, le RCLALQ a constaté que les agentEs d'information, qui sont aux premières lignes pour répondre aux questions des locataires, transmettent des réponses incomplètes, voire erronées. Ils et elles ne disposent pas toujours de la formation nécessaire pour mener à bien leur travail. De plus, en raison du manque de ressources, il est fréquent que les locataires doivent attendre de très longues minutes pour obtenir une réponse, et ce, à moins que le système d'attente téléphonique ne raccroche pas immédiatement pour cause de surcharge. Enfin, la porte de sortie des préposéEs est trop souvent le numéro de téléphone du RCLALQ ou celui des comités logement alors que les organismes communautaires ne disposent pas des ressources nécessaires pour répondre à l'ensemble des demandes.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que la Régie du logement forme adéquatement ses employéEs pour qu'ils et elles transmettent des informations précises, justes et cohérentes en matière de droit locatif, et ce, dans des délais rapides. En ce sens, le tribunal doit être en mesure d'aider les différentes populations du Québec en brisant notamment les barrières de langue, d'handicap et d'analphabétisme.
- Que la Régie facilite et soit plus attentive vis-à-vis des dossiers plus délicats, comme ceux impliquant du harcèlement, de la violence ou des agressions sexuelles et qu'elle en accélère le traitement.
- Le RCLALQ revendique que la Régie du logement réalise et diffuse des études sur la situation du logement locatif.

Pour une Régie réellement accessible aux locataires

Au cours des dernières années, plusieurs bureaux de la Régie du logement ont été fermés ou ont vu leurs heures d'ouverture être grandement diminuées. C'est le cas notamment des bureaux d'Alma, de Jonquière, de Sorel, de Lévis ou de Victoriaville, pour ne nommer que ceux-là. D'autres, comme le bureau de Matane qui est uniquement ouvert pendant 4h le dernier vendredi de chaque mois, ont des heures d'ouverture qui ne correspondent pas à la réalité des locataires. Ce sont évidemment les personnes qui résident en dehors des grands centres urbains qui sont les plus touchées : si elles travaillent pendant les heures normales de bureau, qu'elles ne disposent pas d'une voiture ou qu'elles n'ont tout simplement pas les moyens financiers pour se déplacer, impossible pour elles de se rendre à un bureau de la Régie. Certes, la Régie a introduit sur son site internet la possibilité d'ouvrir un dossier en ligne, mais pour le moment, cette procédure est uniquement disponible pour les causes portées par les propriétaires (hormis les rares dossiers en fixation de loyer ouverts par les locataires). La solution ne réside pas non plus dans la visioconférence puisque cette pratique ne fait que complexifier les procédures ainsi que l'assistance aux parties par les juges.

De plus, alors que l'ouverture d'un dossier était gratuite à la naissance de la Régie, les frais ont graduellement augmenté pour atteindre aujourd'hui 76\$. Cela est sans compter les frais de signification de la demande et ceux liés à l'envoi de la mise en demeure à l'autre partie, procédure qu'obligent les préposéEs avant d'autoriser l'ouverture d'un dossier. Parfois, les préposéEs rejettent même des mises en demeure au motif qu'elles manquent de précision ou qu'elles sont rédigées dans un français trop approximatif. De nombreux témoignages de locataires nous ont également informés que certainEs préposéEs tiennent des propos décourageants aux locataires qui avaient de bonnes raisons de demander une ouverture de dossier. L'expérience terrain des comités logement et des associations de locataires en témoigne : les locataires plus vulnérables ont de nombreuses réticences à faire valoir leurs droits et les préposéEs devraient être plus sensibles à leur situation pour ne pas les décourager dans leurs démarches.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que l'ouverture d'un dossier soit gratuite, que des points de service soient ouverts dans toutes les régions et que les heures d'ouverture correspondent aux réalités des locataires.
- Que toute ouverture de dossier soit acceptée par les préposéEs de la Régie du logement et que les avis aux propriétaires autres que la mise en demeure (texto ou courriel, par exemple) soient reconnus comme étant valides.

Pour une Régie qui a le pouvoir sur l'ensemble du processus de location pour mettre fin à la discrimination

Actuellement, la Régie du logement a juridiction sur les relations entre locataires et propriétaires uniquement après la signature du bail. Pourtant, plusieurs étapes du processus de location se déroulent bien avant, comme la recherche de logement, la visite et l'enquête de location. Au cours de celles-ci, plusieurs propriétaires usent de discrimination sans gêne. Par exemple, une brève recherche sur des sites internet de petites annonces permet de trouver rapidement des logements où les enfants ne sont pas les bienvenus ou, plus subtilement, de très grands logements pour des personnes seules ou très calmes. D'autres peuvent refuser de faire visiter un logement en raison de l'accent ou du nom d'une personne. Et même si les tristement célèbres « listes noires de locataires » des associations de propriétaires sont désormais interdites, rien n'empêche les propriétaires d'utiliser des formulaires de location qui demandent certains renseignements abusifs, comme le numéro d'assurance sociale, le numéro de compte bancaire ou le numéro d'assurance maladie.

Certes, les locataires victimes de discrimination peuvent porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse ou à la Commission d'accès à l'information pour les demandes abusives de renseignements personnels. Mais ces procédures sont longues et périlleuses, peu connues et peu coercitives. Les locataires préféreront trouver le plus rapidement possible un autre logement question de s'assurer d'avoir un toit sur la tête.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que la Régie du logement ait pleine juridiction sur l'ensemble du processus de location.

2- LES DÉLAIS ET LA MISE AU RÔLE



Pour une Régie plus transparente, une définition claire du processus de mise au rôle

La mise au rôle est le processus par lequel la Régie du logement classe et priorise les demandes. Le RCLALQ critique depuis longtemps l'opacité des critères qui amène le « maître des rôles » à classer les demandes dans les différentes catégories. Par exemple, il n'est pas toujours clair pourquoi un dossier atterri dans la catégorie « urgente » plutôt que « prioritaire » ou « générale ». La Régie donne quelques explications à ce sujet, comme le fait que les causes impliquant des risques pour la santé ou la sécurité des occupantEs sont classées comme urgentes, mais nulle part ne sait-on sur quoi se base le tribunal pour juger de ce critère. En d'autres mots, il faudra que les locataires qui vivent dans un logement dangereux aient rempli leur demande de manière à en convaincre la Régie, ce qui est loin d'être facile. Le RCLALQ a demandé à maintes reprises à la direction de la Régie de préciser les critères de mise au rôle, toujours sans succès. Précisons que la mise au rôle tient à des directives internes du tribunal et que celui-ci possède donc toute la latitude pour en modifier les orientations.

Une des meilleures illustrations du caractère injuste de la mise au rôle demeure la priorisation systématique des causes en non-paiement de loyer. Année après année, ces causes bénéficient des meilleurs délais d'attente, devançant même les causes civiles urgentes. Peu importe le montant du loyer en retard ou le type de propriétaire, le tribunal considère de facto urgent le possible préjudice subi par les propriétaires dans un cas de non-paiement de loyer. C'est donc dire qu'aux yeux de la Régie, le portefeuille des propriétaires passe avant la santé et la sécurité des locataires.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que le processus et les critères de mise au rôle soient clairs, publics et justes. En ce sens, il faut que cesse le traitement prioritaire accordé par la Régie aux dossiers en non-paiement de loyer.

Pour une Régie où la première arrivée est la première servie

Les délais d'attente à la Régie du logement sont décriés de toutes parts depuis longtemps. Depuis le tournant des années 2000, la situation n'a fait que s'aggraver. Des délais tellement longs que le RCLALQ et ses membres ont surnommé le tribunal la « Régie du lentement ». Selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement, le délai moyen pour obtenir une première audience dans le cas d'une cause civile générale était de 19,2 mois et environ 15 mois pour une cause civile prioritaire. Il n'est donc pas surprenant que les locataires préfèrent déménager plutôt que d'attendre parfois jusqu'à 2 ans pour obtenir justice.

Pour les causes civiles jugées urgentes, par exemple un logement insalubre ou un manque de chauffage en hiver, il faut tout de même attendre en moyenne près de 2 mois pour être entendu par unE juge. Les causes en non-paiement de loyer sortent gagnantes à la Régie, avec un délai de 6-7 semaines en moyenne pour obtenir une première audience.

Pour le RCLALQ, un tribunal juste et accessible devrait accueillir les causes selon le principe du premier arrivé, premier servi. Il est évident que pour régler le problème chronique des longs délais d'attente à la Régie du logement, son financement doit être augmenté considérablement tout comme le nombre de juges pour entendre les causes.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que les dossiers urgents qui impliquent la santé et la sécurité des locataires soient entendus dans un délai de 72 heures. Les autres dossiers doivent être entendus dans un délai maximum de 3 mois sur la base du premier arrivé, premier servi.**

3- DÉROULEMENT DES AUDIENCES



Pour une Régie qui donne pleine assistance aux parties

Les comités logement et les associations de locataires rencontrent fréquemment des locataires qui craignent la Régie du logement pour diverses raisons. Parmi celles-ci, le déroulement des audiences et les procédures complexes peuvent décourager beaucoup de locataires. Se retrouver devant unE juge, affronter son propriétaire et devoir défendre ses droits peut rapidement devenir une situation difficile pour les locataires. Contrairement aux propriétaires, les locataires ont très rarement les ressources disponibles pour faire appel à unE avocatE pour les représenter. Sans oublier que les propriétaires de logements constitués en personne morale peuvent se faire représenter par des professionnels (un administrateur ou un employé qui doit être au seul service de la compagnie), souvent des spécialistes de la Régie. Au final, tant au niveau de la connaissance des procédures que des ressources disponibles, locataires et propriétaires ne se battent pas à armes égales.

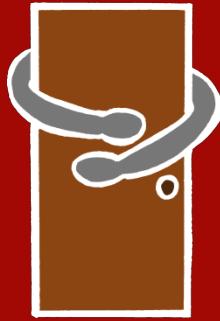
Dans le *Livre blanc* menant à la création de la Régie, on donnait le mandat au tribunal d'assurer des relations équitables entre locataires et propriétaires, bref de rétablir les inégalités qui existent entre les parties. Ce principe devrait évidemment s'appliquer au déroulement des audiences, par exemple en apportant assistance aux parties moins expérimentées qui éprouvent des difficultés envers les procédures et les principes de droit. Contre-interroger son propriétaire n'est pas une épreuve facile pour tout le monde, encore moins faire la preuve de sa mauvaise foi dans le cadre d'une reprise de logement.

Pour l'instant, une des seules solutions proposées par la Régie est de faire davantage usage de la conciliation, mesure qui est loin de mieux garantir les droits des locataires. La conciliation a plutôt comme risque de renforcer les rapports de pouvoir qui existent entre les parties, car un conciliateur ou une conciliatrice ne peut s'interposer comme les juges. Les solutions résident plutôt dans le renforcement de l'assistance aux locataires par diverses mesures venant favoriser l'accès à la justice.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que que les juges de la Régie du logement donnent la pleine assistance aux parties, surtout envers les locataires qui se défendent seulEs. En ce sens, les juges doivent s'assurer de l'application du droit et faciliter la compréhension des procédures.
- Que les locataires puissent être accompagnéEs et appuyéEs par une personne de leur choix lors des audiences.

4- LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET LA PROTECTION DU PARC LOCATIF



Pour une Régie qui protège les droits des locataires et qui préserve les logements locatifs

Au Québec, les locataires peuvent compter sur le droit au maintien dans les lieux pour les protéger. En théorie, ce principe implique que les locataires ont le droit de demeurer indéfiniment dans leur logement tant que leurs obligations sont remplies. Les propriétaires ne peuvent donc pas, en vertu du droit au maintien dans les lieux, demander aux locataires de quitter un logement. Plusieurs exceptions viennent néanmoins lourdement affaiblir la portée de ce principe. Les plus fréquentes sont la reprise de logement et l'éviction dans le but d'agrandir, subdiviser ou de changer l'affectation du logement. Ces exceptions ne sont toutefois que la pointe de l'iceberg, puisque la majorité des accrocs au droit au maintien dans les lieux surviennent en dehors des tribunaux, par exemple via des évictions illégales ou par de fortes pressions sur les locataires dans le but de les faire quitter, parfois en échange de compensation monétaire.

Les attaques au droit au maintien dans les lieux émanent d'une volonté de faire d'immenses profits en jouant aux flits immobiliers. Cela résulte du même coup en un autre phénomène inquiétant, soit l'érosion du parc de logements locatifs. Une fois un immeuble vidé des locataires, il est extrêmement plus lucratif pour les propriétaires de transformer les logements en condos, de les louer sur des plateformes comme Airbnb ou tout simplement de les rénover pour les relouer ensuite à gros prix. Il s'en suit donc une perte de logements locatifs, tout particulièrement de logements abordables. Ce sont en effet généralement les logements les moins chers et qui logent des personnes démunies qui représentent le plus gros potentiel de profits. Les locataires aînéEs qui habitent depuis longtemps leur logement sont souvent les premières victimes. Malgré les récentes protections supplémentaires mises en place pour ce groupe particulier de locataires, il est facile de contourner les lois et d'arriver à ses fins avec des pratiques douteuses, voire illégales.

Pour le RCLALQ, le fait d'évincer des locataires dans le but de faire des profits farameux est une pratique honteuse qui doit cesser. L'ensemble des locataires doit être mieux protégé et ces pratiques doivent être réellement empêchées par l'effet dissuasif et punitif de la loi. Le logement est un droit fondamental, personne ne devrait craindre de perdre son logement du jour au lendemain. Dès sa création en 1980, la Régie du logement s'est pourtant vu confier la mission d'assurer la conservation du parc de logements locatifs. Or, force est de constater que la Régie échoue dans ce mandat

en étant trop laxiste vis-à-vis des propriétaires qui désirent se débarrasser de locataires dans le but de maximiser leur profit. De récentes études ont montré que la Régie accorde dans une large proportion les demandes de reprise de logement et d'éviction, et ce, sans que le tribunal ne questionne réellement les intentions des propriétaires.

LE RCLALQ REVENDIQUE

Que la Régie protège le parc de logements locatifs et le droit au maintien dans les lieux :

- En interdisant les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation;
- En interdisant les reprises de logement lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3%;
- En assurant une extrême vigilance vis-à-vis des demandes de reprise de logement et d'éviction, notamment pour déceler les pratiques de mauvaise foi;
- En assurant un suivi étroit des reprises et évictions accordées pour en vérifier la réalisation;
- En condamnant lourdement tout propriétaire qui aurait agi de mauvaise foi;
- En augmentant considérablement les indemnités versées aux locataires quand la reprise ou l'éviction est accordée.

5- LES CAUSES EN NON-PAIEMENT DE LOYER



Pour une Régie plus humaine qui cesse d'expulser les locataires à la chaîne

La Régie est une véritable machine à expulser les locataires. Les expulsions de logement pour cause de non-paiement de loyer sont de loin la principale activité du tribunal. Bon an mal an, c'est 60% des dossiers ouverts à la Régie qui concernent ce type de dossier. En 2016-2017, le tribunal a rendu 26 861 décisions en non-paiement de loyer sur un total de 45 526 décisions rendues. Bref, la Régie expulse, et elle le fait rapidement !

Les dossiers en non-paiement de loyer sont en effet ceux qui bénéficient d'une voie rapide à la Régie. Compte tenu du nombre élevé de dossiers, le tribunal choisit de prioriser le non-paiement pour performer dans ses rapports annuels et plaire aux nombreuses critiques (Vérificateur général, Protecteur du citoyen, gouvernement, etc.). Pourtant, cette priorisation systématique a des conséquences sociales désastreuses.

À l'heure actuelle, la loi est ainsi faite que la Régie du logement ne permet pas aux locataires d'expliquer leur retard dans le paiement du loyer. Perte d'emploi, accident de travail, situation familiale difficile, attente de prestations financières, etc., aucune de ces raisons ne sera valable aux yeux du tribunal. L'état du logement ne peut pas non plus être soulevé comme motif au non-paiement. S'il y a effectivement un retard de plus de 3 semaines dans le loyer, la Régie résiliera le bail et ordonnera l'expulsion des locataires, à moins que la dette soit remboursée à l'audience ou avant que le jugement soit rendu. De plus, aucune analyse relative au préjudice causé au propriétaire n'est effectuée par le tribunal. Ainsi, peu importe si la dette de loyer n'est que de quelques dollars ou si le propriétaire est une corporation qui détient des centaines de logements, la même règle est appliquée. Dans tous les cas, la cause en non-paiement sera priorisée par la Régie et traitée en quelques semaines. Quant à l'audience, si les locataires osent s'y présenter pour expliquer en vain leur non-paiement ou encore pour régler leur dette, elle durera à peine quelques minutes et sera traitée à la chaîne avec plusieurs dizaines d'autres.

Ces pratiques inhumaines sont désastreuses pour les locataires. Une expulsion de logement est un moment traumatisant, notamment pour les ménages à faible revenu qui connaîtront d'importantes difficultés à se reloger. Discrimination par les futurs propriétaires, risques d'itinérance, appauvrissement, problèmes de santé, changements d'écoles rapides pour les enfants, les conséquences sont nombreuses pour les locataires et les coûts sociaux de ces évictions sont énormes. L'ampleur du phénomène

du non-paiement de loyer et des évictions est l'une des conséquences les plus frappantes de l'accroissement des inégalités sociales et économiques et de la détérioration des programmes sociaux sensés protéger les plus démunis.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que cesse l'expulsion à la chaîne de locataires en raison du non-paiement du loyer et que les critères menant à l'expulsion soient fortement resserrés, rendant ce phénomène exceptionnel. Des mécanismes alternatifs doivent être mis en place pour éviter les expulsions, comme les ententes de paiement.
- Que la Régie tienne compte des motifs invoqués par les locataires pour le non-paiement du loyer, notamment l'état de santé, la situation personnelle et familiale et l'état du logement.
- Que la Régie procède systématiquement à l'analyse sérieuse des préjudices subis par les propriétaires dans les cas de non-paiement de loyer ou de retards fréquents avant de se prononcer sur l'expulsion de locataires.

6- LE CONTRÔLE DES LOYERS ET LES CAUSES EN FIXATION



Pour une Régie qui contrôle véritablement les loyers

Au Québec, il n'y a pas de contrôle obligatoire et universel des loyers. La Régie du logement publie annuellement des indices d'augmentation de loyer, mais ceux-ci ne servent qu'à guider locataires et propriétaires dans la négociation. Les indices ne sont donc pas obligatoires. Pour preuve, la plupart des propriétaires augmentent le loyer au-delà des indices, et ce, sans que des dépenses importantes comme des travaux majeurs ou une hausse de taxes le justifient. Les associations de propriétaires disent même publiquement que les propriétaires n'ont aucune obligation de tenir compte des critères de fixation de loyer ni même des scénarios d'augmentation publiés annuellement par la Régie. De leur côté, les comités logement aident chaque année des milliers de locataires aux prises avec des hausses abusives de loyer. Sans contrôle obligatoire, le fardeau de contester une hausse de loyer demeure sur les épaules des locataires qui, bien souvent, craignent d'entrer en confrontation avec leur propriétaire. À l'heure actuelle, la Régie fixe annuellement moins de 0,5% de tous les loyers du Québec. Les autres loyers sont donc augmentés de gré à gré. Avec tous les rapports de pouvoir qu'implique une relation propriétaire-locataire, il est primordial de renverser le fardeau de contrôle en obligeant les propriétaires à faire fixer les loyers à la Régie du logement si leur hausse dépasse un pourcentage déterminé par le tribunal, comme c'est le cas actuellement en Ontario.

Mais même lorsqu'une hausse de loyer est contestée par les locataires et que le propriétaire décide de faire fixer le prix du loyer par la Régie, d'inquiétantes lacunes surviennent. D'abord, le tribunal est très souvent laxiste envers les propriétaires qui ne remettent pas à temps (ou même qui ne remettent pas du tout) le formulaire des renseignements nécessaires au calcul de la hausse. De plus, il serait grandement bénéfique pour les locataires de recevoir également une copie de ce formulaire afin de leur permettre de bien se préparer à leur audience.

Lors des audiences, le tribunal est souvent complaisant à l'égard des preuves fournies par les propriétaires. Normalement, pour pouvoir fixer une hausse de loyer correctement, l'ensemble des pièces justificatives (factures) doivent être analysées avec soin. Or, les audiences en fixation de loyer que nous avons observées nous ont fait constater que le tribunal recevait comme preuves acceptables des factures non datées, dans certains cas sans adresse et sans nom, ou encore de simples soumissions. Les

locataires ont techniquement le droit d'examiner et d'évaluer les documents déposés, mais le tribunal ne les avise pas toujours de cette possibilité. Une fois de plus, les locataires qui ont du mal à se retrouver dans les procédures en sortent pénaliséEs.

LE RCLALQ REVENDIQUE

- Que la Régie, dans l'objectif d'avoir un contrôle obligatoire et universel des loyers, fixe tout loyer pour laquelle la hausse demandée par le propriétaire est supérieure à un taux déterminé par le tribunal.
- Que la Régie resserre les règles des dossiers en fixation de loyer de manière à ne pas pénaliser les locataires et à cesser tout laxisme envers les propriétaires qui ne répondent pas aux exigences légales.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec revendique une réforme majeure de la Régie du logement. Le RCLALQ s'adresse au gouvernement du Québec ainsi qu'à la Régie du logement pour entreprendre cette réforme le plus rapidement possible. Les graves injustices que vivent les locataires doivent cesser, tout comme les freins majeurs à l'accès à la justice pour les locataires doivent être supprimés. Il est urgent de transformer le tribunal afin de le rendre juste et accessible pour l'ensemble des locataires du Québec.



Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), fondé en 1978, est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ regroupe 52 organismes de défense des droits des locataires à travers la province de Québec.

RCLALQ
REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC