

Le projet de loi 31 et ses impacts sur les locataires.



Le [Projet de loi 31](#) qui modifie des lois portant sur l'habitation vient de franchir une étape. L'étude article par article a été complétée. La dernière étape est son adoption par l'Assemblée nationale. Il est à craindre que cette adoption se fasse d'ici les fêtes ou au début 2024.

Les Cessions de bail

Dans le projet de loi, il y a une modification majeure aux règles concernant les cessions de bail. Rappelons ici qu'il s'agit du processus permettant à un locataire de céder son bail à un autre, sans que les conditions changent (y compris le montant du loyer). Actuellement, les propriétaires ne peuvent refuser sauf pour un motif sérieux.

Le projet de loi vient donner aux propriétaires la possibilité de refuser la cession de bail, même sans motif sérieux. De plus, le projet de loi permettrait aux propriétaires de résilier le bail (et donc de louer le logement à quelqu'un d'autre).

Depuis longtemps, les locataires et les comités logement constatent qu'un changement de locataire, c'est une occasion pour les propriétaires de hausser le loyer sans respecter les règles prévues dans la loi. On aura beau dire que la section G du bail existe, rien ne garantit qu'elle sera remplie par le propriétaire au moment de la signature du bail. Et même si elle est remplie, rien ne garantit que le montant inscrit (loyer payé par l'ancien locataire) soit exact. La seule façon, pour les locataires d'obtenir l'information exacte (pour faire appliquer la section G du bail) serait l'instauration d'un registre des loyers. Cette option est carrément refusée par le ministre Duranceau.

La modification apportée par le projet de loi 31 équivaut, dans la réalité (dans la vraie vie), à une disparition des cessions de bail. Dans le contexte où les prix des loyers atteignent des sommets inégalés, les locataires seront de plus en plus affectés. De plus, les locataires et les comités logement, encore là le constatent, ceux et celles qui ont encore un loyer abordable, sont victimes de propriétaires qui cherchent à évincer leurs locataires afin de pouvoir louer le logement avec une forte hausse de loyer.

Les dépôts de garantie

De plus, une modification a été apportée au projet de loi et cela concerne la mise en place d'un dépôt de garantie pour les locataires ayant des animaux. Actuellement, aucun dépôt de garantie n'est légal, et ce peu importe la raison. D'une part, il est à craindre que, si ce dépôt de garantie est adopté pour les animaux, que d'autres soient adoptés dans les prochaines années. D'autre part, les prix des loyers sont déjà problématiques pour les personnes et familles en situation de pauvreté. L'ajout d'une embûche supplémentaire via un dépôt de garantie ne va qu'aggraver les choses. Et de plus, il existe déjà dans la loi, des recours pour les locataires en cas de bris dans un logement. Ce sont des recours déjà prévus dans la loi. Dans

le contexte, la mise en place d'un dépôt de garantie est inutile. Il n'améliore en rien la situation pour les propriétaires, mais vient empirer la situation des locataires.

Petite information concernant les dépôts de garantie : Ils sont illégaux actuellement. Donc si, en tant que locataire, vous avez été contraint d'en payer un dépôt de garantie, des recours existent pour récupérer l'argent du dépôt. Pour cela, une démarche doit obligatoirement être faite auprès du Tribunal administratif du logement. Attention : **Ne surtout pas retenir le montant du dépôt de garantie sur le loyer. Vous risqueriez de perdre votre logement et le dépôt de garantie.**

Et la crise du logement dans tout ça ?

La crise du logement qui frappe Lanaudière, autant que le Québec, a notamment pour effet :

- 1) D'alourdir le fardeau financier occasionné par les prix des loyers ;
- 2) De créer une rareté des logements (selon la SCHL, il n'y a pas de municipalité de Lanaudière qui a un taux d'inoccupation en haut de 1.5 %) ;
- 3) Les propriétaires, qui sont bien au courant de cette situation, en profitent pour faire pression sur les locataires, afin :
 - De ne pas effectuer des travaux urgents et nécessaires ;
 - D'obtenir des hausses importantes de loyer ou ;
 - D'évincer des locataires.

L'un des principaux impacts de la crise du logement sur les locataires est l'inaccessibilité des logements à cause des prix des loyers. Par exemple, il n'est pas rare que, dans les environs de Joliette, un 4 ½ soit affiché à plus de 1 200 \$ (réf : étude du RCLALQ sur les prix affichés des loyers [Crise du logement : On s'enfoncé encore plus](#)).

Que feront les locataires à faible et modeste revenu quand les loyers seront tous rendus à des prix rendant les logements inaccessibles ? Que restera-t-il pour manger, boire, se vêtir, etc. ? Faudra-t-il choisir entre la rue ou un logement à un prix indécent ?



C'est pourquoi les comités logements, le Regroupement des comités logement et association des locataires du Québec (RCLALQ) ainsi que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) continuent de s'opposer au projet de loi 31 et à la fin des cessions de bail.