

Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021 : De la demande à la décision

SEPTEMBRE 2023

Renaud Goyer

Avec la collaboration de Pascale Dufour

Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021

De la demande à la décision

Septembre 2023

Renaud Goyer, professionnel de recherche, Université de Montréal

Avec la collaboration de **Pascale Dufour**, professeure titulaire, Département de science politique, Université de Montréal

Collaboration à la recherche

Menry Giroux, auxiliaire de recherche, Université de Montréal

Camille Croteau, auxiliaire de recherche, Université de Montréal

Mise en page et révision linguistique

Stéphanie Houde, professionnelle de recherche, Observatoire des profilages

Table des matières

<i>Liste des figures</i>	4
<i>Liste des tableaux</i>	4
<i>Faits saillants</i>	5
<i>Introduction</i>	6
1. Mise en situation	7
1.1 Les demandes introduites depuis 2013-2014	8
1.2 La question de la reprise de logement et les expulsions résidentielles	11
1.3 La dénonciation de la reprise par les comités logement	13
2. Questions, objectifs et démarche de recherche	15
3. Présentation des résultats	16
3.1 Informations relatives à la demande au TAL	16
3.1.1. Nombre et moment des décisions	16
3.1.2 Bureaux de l'introduction de la demande	17
3.1.3 Bénéficiaires	18
3.1.4 Caractéristiques des logements qui font l'objet des demandes	19
3.1.5 Durée de la location actuelle	24
3.2 Audiences	24
3.2.1 Taux de présence	24
3.2.2. Types d'arguments des locataires	25
3.2.3 Éléments sur le projet évoqué par le propriétaire	25
3.3 Décisions	26
3.3.1 Ordonnances	26
3.3.2 Montant des indemnités	27
3.4 La confrontation de deux droits : l'arbitrage du TAL	28
3.4.1 La présence des avocats	28
3.4.2 Les motifs de rejet	29
4. L'observation des audiences	32
4.1 Des juges qui favorisent la signature d'une entente	35
4.2 Des juges qui sont davantage sensibles aux arguments économiques des propriétaires	35
4.3 Des juges conciliants avec les propriétaires concernant la procédure	36
<i>Conclusion</i>	37
<i>Bibliographie</i>	38

Liste des figures

<i>Figure 1 – Les demandes introduites par les propriétaires et les locataires au TAL</i>	8
<i>Figure 2 – Les demandes introduites par les parties pour des causes civiles</i>	9
<i>Figure 3– Les délais pour les premières audiences</i>	10
<i>Figure 4 – Les délais pour les reprises de logement et les évictions</i>	11
<i>Figure 5 – Le nombre de causes de reprise de logement introduites au TAL depuis 2013-2014</i>	14
<i>Figure 6 – Le nombre de décisions par mois en 2021</i>	16
<i>Figure 7 – La distribution des bénéficiaires des reprises</i>	19
<i>Figure 8 – Carte des reprises de logement au Québec</i>	20
<i>Figure 9 – Carte des reprises de logement dans la région de Montréal</i>	21
<i>Figure 10 – Les prix des loyers en jeu dans la demande</i>	22
<i>Figure 11 – Les types de logements</i>	23
<i>Figure 12 – Les années de location des logements qui font l’objet d’une demande</i>	24
<i>Figure 13 – Les ordonnances quant aux demandes de reprise</i>	27
<i>Figure 14 – Les ordonnances selon les bénéficiaires</i>	31

Liste des tableaux

<i>Tableau 1 – Les différents éléments consignés dans la base de données</i>	15
<i>Tableau 2 – La distribution des bureaux du TAL où ont été introduites les demandes relatives aux reprises en 2021</i>	17
<i>Tableau 3 – Les différentes catégories de bénéficiaires recensés</i>	18
<i>Tableau 4 – Les types de logements</i>	23
<i>Tableau 5 – Les impacts de la présence d’un avocat</i>	28
<i>Tableau 6 – Les motifs évoqués pour rejeter les demandes de reprise</i>	29
<i>Tableau 7 – Contexte de l’acceptation de la demande</i>	30
<i>Tableau 8 – Les arguments des locataires pour s’opposer à la demande</i>	30

Faits saillants

- ▽ D'après la littérature, les délais moyens pour les différents types de causes introduites favorisent les propriétaires. Les causes financières (introduites par les propriétaires) ont des délais plus courts que celles liées à la qualité du logement (introduites par les locataires).
- ▽ Depuis plusieurs années, les comités logement et associations de locataires au Québec dénoncent la pratique des reprises de logement qu'ils considèrent comme un moyen pour évincer les locataires et augmenter le prix des loyers.
- ▽ Les reprises de logement, depuis une dizaine d'années, sont en constante augmentation, passant d'autour de 800 demandes en 2014 à plus de 2500 en 2022. Ces statistiques ne représentent qu'une partie du phénomène puisqu'elles constituent seulement les demandes introduites au TAL, c'est-à-dire celles pour lesquelles la demande a été refusée par le locataire.
- ▽ Les principaux bénéficiaires de ces demandes sont les propriétaires eux-mêmes (48 %) et dans une moindre mesure leurs enfants (31 %). Dans 186 cas, les propriétaires ou des membres de leur famille occupaient déjà un logement dans l'immeuble où le logement désiré est situé. Dans 139 de ces cas, la reprise a été autorisée.
- ▽ Les logements repris sont moins chers que le marché (400 \$ de moins par mois), assez grands (au moins deux chambres), avec des locataires qui y habitent depuis plus de 5 années. De plus, la grande majorité des logements en question se trouvaient dans les quartiers centraux de la région métropolitaine de Montréal.
- ▽ L'analyse montre que dans plus de 50 % des cas (655 acceptations), le TAL accepte la reprise et il la refuse qu'une fois sur trois (396 demandes refusées). Si l'on ajoute les cas où il entérine les ententes (138), c'est près de deux tiers des demandes qui sont validées par le TAL pour une reprise de logement. Le tribunal agit ici comme confirmant l'essentiel des demandes et donne préséance au droit de propriété et à sa jouissance. La présence d'un avocat n'augmente pas de manière importante les chances des parties.
- ▽ Dans les décisions, les juges consignent très peu les arguments des locataires. Dans les 320 décisions où des arguments ont été consignés par le juge, deux arguments reviennent constamment : « Locataire mentionne que la reprise est une éviction déguisée » (223 occurrences) ; et, « Locataire mentionne que la reprise est due à un litige » (84 occurrences). Dans plus de la moitié des cas, les demandes sont tout de même autorisées.
- ▽ À partir d'observations que nous avons effectuées au TAL, nous n'avons pas été témoins de la partialité des juges. Toutefois, c'est dans la manière dont le processus de l'audience se déroule et dans le fonctionnement de l'institution que nous avons décelé des éléments qui peuvent engendrer des impressions de partialité. Trois éléments ressortent : les juges favorisent la signature d'une entente, ce qui mène à davantage de reprises, les juges sont davantage sensibles aux arguments économiques des propriétaires par rapport à ceux des locataires, et les juges sont conciliants avec les propriétaires concernant la procédure comme par exemple, l'introduction de documents en preuve.

Introduction

Dans la populaire série télévisée *Les Bougons*, la série met en scène des locataires indélogeables qui abusent de leurs droits face à un pauvre propriétaire impuissant. Le Tribunal administratif du logement, anciennement la Régie du logement¹, représente l'institution qui défend cette balance du pouvoir locatif à la faveur des locataires face à des petits propriétaires sans droits. Cette représentation caricaturale des parties ne semble pourtant pas se traduire concrètement dans la gestion juridique des relations entre locataires et propriétaires en cours au Québec. Comme d'autres travaux l'ont montré et comme ce rapport le montre, les décisions du TAL et son mode de fonctionnement favorisent largement les propriétaires au détriment des locataires.

Les problèmes de logement ne font pas bien souvent la manchette au Québec. Les seuls moments où ce portrait est à nuancer, concerne, dans les trente dernières années, des scandales d'insalubrité (par exemple dans l'arrondissement Saint-Laurent ; voir Goyer, 2017) médiatisés ou lors de la crise de logement de 2001 où les taux de logements vacants étaient dramatiquement bas (Parazelli, Mensah et Colombo, 2010). Depuis la pandémie, la situation semble avoir changé, les médias font de plus en plus état d'abus de la part de certains propriétaires de leur droit de propriété, que ce soit pour des cas de rénovictions² ou d'expulsions abusives de locataires aînés. Aussi, le mécanisme de reprise de logement, par lequel un propriétaire expulse un locataire de son logis pour s'y loger ou y loger un membre de sa famille, est régulièrement évoqué dans les médias.

Le présent rapport vise à présenter une analyse des décisions du TAL à la suite des audiences de reprises de logement en 2021. Après avoir présenté le travail du TAL et les enjeux quant au traitement équitable (ou inéquitable) de l'institution entre les propriétaires et les locataires, nous allons présenter les bases de notre démarche de recherche qui comprend une partie quantitative et une partie davantage qualitative. Par la suite, nous présentons les résultats de l'analyse des décisions de 2021 en matière de reprises de logement en relevant les éléments sur le logement, les audiences et les décisions (ou ordonnances). Finalement, nous présentons des réflexions à la suite de nos activités d'observation sur le déroulement des audiences de reprises de logement au TAL.

¹ Depuis le 31 août 2020, la Régie du Logement est devenue le Tribunal administratif du logement. Les régisseurs, qui arbitraient les conflits auparavant, sont maintenant des juges comme dans les autres tribunaux administratifs.

² Spécifiquement, les « rénovictions » représentent des cas où des propriétaires, au lieu d'introduire des recours légaux pour des évictions, effectuent des rénovations importantes dans l'immeuble et dans les appartements libres de manière à réduire la qualité de vie des occupants pour les forcer à quitter. Les rénovations incluent, par exemple, la fermeture répétitive de l'électricité ou de l'eau courante, la destruction des espaces communs, des bruits répétitifs à toute heure du jour ou de la semaine.

1. Mise en situation

Le travail institutionnel du Tribunal administratif du logement, anciennement la Régie du logement, est peu étudié au Québec, à part pour les quelques recherches que lui ont consacrées Martin Gaillé et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Ces derniers se sont intéressés au contentieux sur la question des expulsions pour non-paiement de loyer (demandes qui sont introduites par les propriétaires) et sur les questions de salubrité des logements (demandes qui sont introduites par les locataires).

HISTOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Le 1er octobre 1980, la Régie du logement entre en vigueur à travers la loi 107 proposée par le Gouvernement du Québec pour remplacer le partage des compétences de la Commission des Loyers et des tribunaux traditionnels pour arbitrer les conflits entre les propriétaires et locataires et agir comme véritable tribunal en matière de logement locatif. L'objectif du gouvernement est de mieux encadrer les relations entre les propriétaires et les locataires.

Dans les années 1970, plusieurs organisations dénoncent les augmentations de loyer abusives et le mauvais état des logements. La loi 107, au-delà de la création du tribunal, obligeait les propriétaires à divulguer, lors de la signature du bail, le montant payé par les anciens locataires, mais également permettait aux locataires de déposer leur loyer à la Régie si le propriétaire ne remplissait pas ses obligations d'offrir un logement de qualité.

Dans ses fonctions, la Régie entend des causes relatives aux baux de logements résidentiels lorsque ces causes ne dépassent pas 100 000 \$, mais aussi toute cause relative à la reconduction d'un bail, à la fixation de loyer, à la reprise d'un logement, à la subdivision, au changement d'affectation, à l'agrandissement substantiel d'un logement ou au bail d'un logement à loyer modique, sans limite de montant. Elle peut également statuer sur des demandes ayant trait par exemple à la démolition d'un immeuble, le changement d'affectation (résidentiel vers commercial) et la conversion d'immeubles.

La Régie reçoit également une mission d'information sur les droits des parties, les processus judiciaires liés au logement et tout autre élément du Code civil dont elle a la responsabilité. Elle produit également des études et des statistiques sur la situation du logement au Québec et propose des orientations pour les parties, en particulier sur les hausses de loyer. Elle fournit aussi des formulaires (bail ou autre entente).

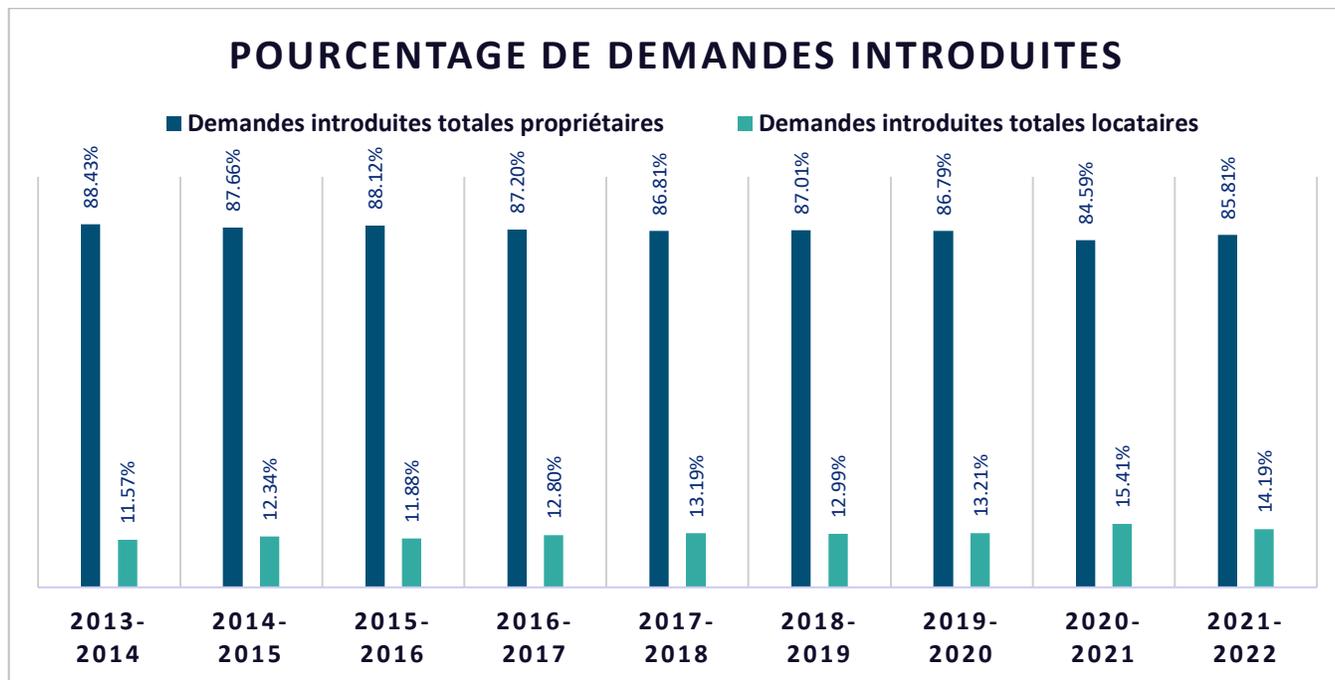
En 2020, le Gouvernement a changé le nom de la Régie du logement pour le Tribunal administratif du logement.

Selon Gaillé et Besner (2018), les pratiques du TAL dans ces contentieux sont à l'avantage des propriétaires et contribuent à la marginalisation des locataires et au non-recours aux droits. En effet, les temps d'attentes pour les demandes généralement introduites par les propriétaires, la plupart du temps de nature financière et liées au coût du loyer, sont beaucoup moins longs que ceux des demandes des locataires, ayant plus souvent rapport avec la qualité du logement ou le maintien dans les lieux. Ces constats sont-ils encore adéquats?

1.1 Les demandes introduites depuis 2013-2014

La lecture des rapports d'activité annuels du TAL³ nous démontre que dans la très grande majorité des cas, les demandes introduites le sont par les propriétaires (voir Figure 1). En effet, près de 90 % des demandes le sont par ces derniers et c'est pour cette raison que les organismes de défense des locataires estiment que le TAL est au service des propriétaires (RCLALQ, 2016).

Figure 1 – Les demandes introduites par les propriétaires et les locataires au TAL

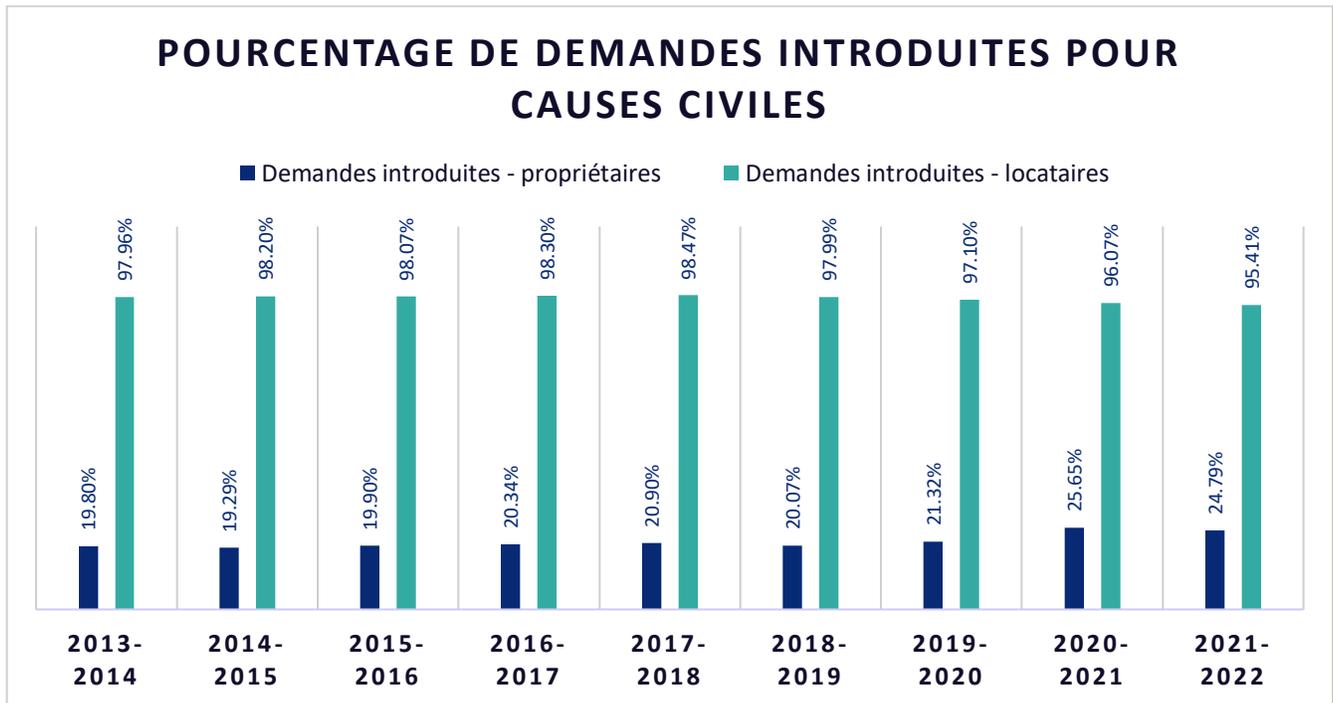


Par ailleurs, le TAL, dans ses rapports annuels, sépare les causes en trois catégories : les causes en non-paiement de loyer, les causes en fixation de loyer⁴ et les causes civiles. Dans les deux premiers cas, ce sont des causes impliquant, en premier lieu, une dimension financière et sont directement liées au montant du loyer à payer. Les causes civiles concernent plutôt des enjeux de relations entre les parties, des demandes spécifiques de modification de bail (y compris son annulation et l'expulsion) ou les conditions du loyer lui-même. Dans la majorité des cas, les propriétaires introduisent des demandes qui ont trait au non-paiement du loyer et en fixation et révision du loyer, alors que les causes civiles sont majoritairement introduites par des locataires qui s'opposent à une éviction ou cherchent à faire effectuer des travaux dans leur logement (voir Figure 2).

³ Au moment de la recherche, les rapports annuels disponibles sur le site du TAL, <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/a-propos/publications-et-documents>, allaient des années 2013-2014 aux années 2021-2022.

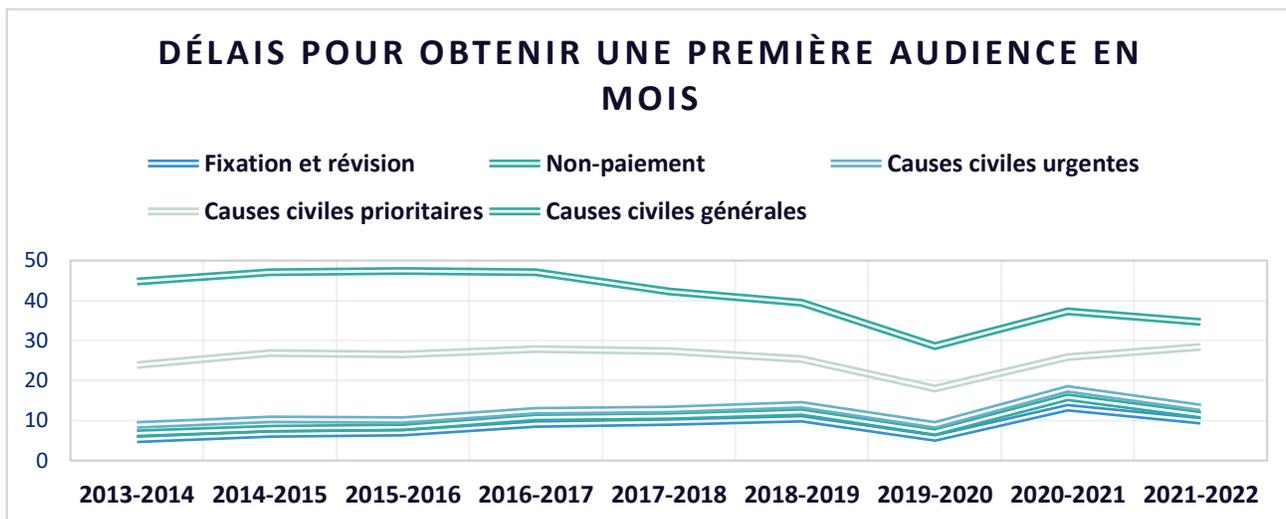
⁴ La fixation du loyer est un mécanisme par lequel un propriétaire demande au TAL de fixer le montant du loyer généralement à la suite du refus du locataire d'accepter la hausse de loyer proposée. Le propriétaire doit justifier et prouver au tribunal le bien-fondé de la hausse de loyer demandée.

Figure 2 – Les demandes introduites par les parties pour des causes civiles



Or, lorsque l'on compare les délais pour obtenir une audience en fonction des causes civiles, introduites le plus souvent par les locataires, et les autres causes majoritairement introduites par les propriétaires, ceux-ci sont beaucoup plus courts pour ces derniers (voir Figure 3). Ce faisant, le TAL semble accorder une importance plus grande au paiement du loyer qu'au maintien de la qualité de celui-ci. En fait, dans les documents produits par le TAL, tant les plans stratégiques que les rapports annuels, aucune justification n'est donnée pour cette priorisation. Comme le mentionne le RCLALQ, la priorisation est effectuée selon le classement du « maître des rôles » dont le mandat vise à prioriser certaines causes en fonction du préjudice. Dans une entrevue avec le président de la Régie du logement en 2014, celui-ci mentionne que l'urgence accordée serait fondée sur les problèmes financiers que peut causer le non-paiement du loyer, en particulier pour les petits propriétaires (RCLALQ, 2016).

Figure 3– Les délais pour les premières audiences



Dans le cas des expulsions résidentielles, les délais moyens sont également assez courts. Les demandes de reprises de logement sont introduites par les propriétaires et le délai se situe entre un et deux mois, alors que pour les évictions, ce sont les locataires qui introduisent un recours pour s’y opposer et le délai est quelque peu plus long, soit autour de deux mois dans les cinq dernières années (sauf pour la période de la pandémie où ils sont passés à cinq mois) (voir Figure 4). Ici encore, aucune justification n’est donnée pour expliquer cette différence accordée par l’institution, même si celle-ci est peu importante. Comment peut-on expliquer cette différence de deux semaines entre les causes de reprises et celles des évictions ?

LES TYPES D’EXPULSIONS RÉSIDENTIELLES

Reprise de logement

Un propriétaire d’un logement peut « reprendre » un de ses logements, c’est-à-dire, expulser un ou une locataire pour s’y loger ou y loger un membre de sa famille proche. Si le ou la locataire s’oppose à la reprise, le propriétaire peut demander l’autorisation du tribunal pour forcer l’expulsion.

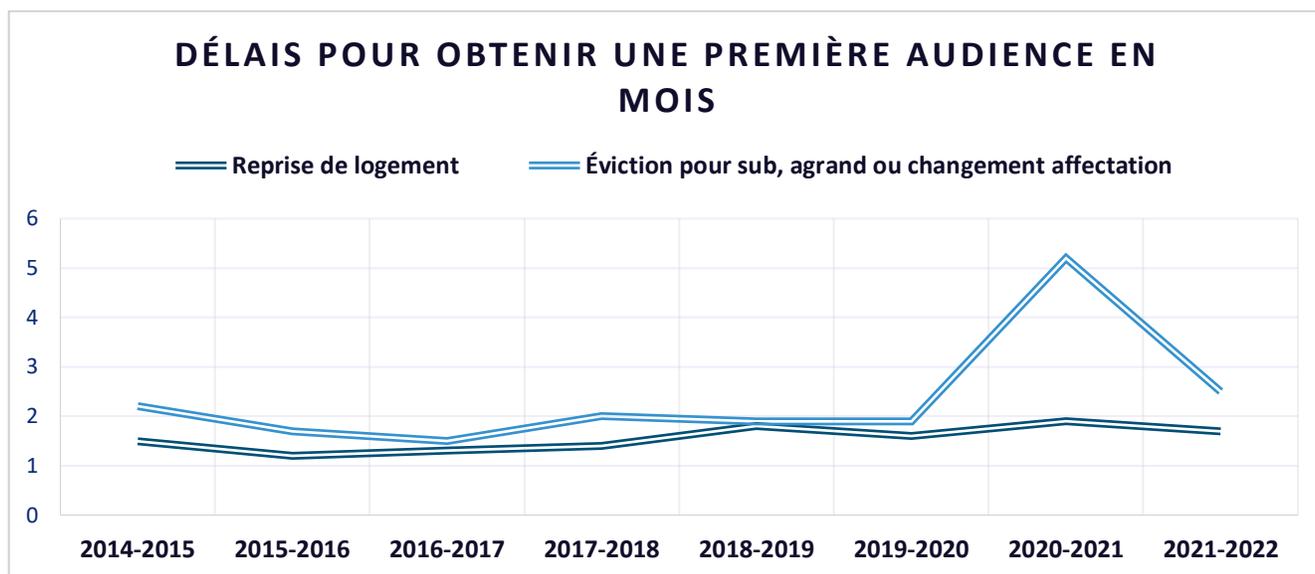
Éviction

Un propriétaire peut changer l’affectation ou la taille des logements d’un immeuble et par conséquent évincer les locataires occupants. Si ces derniers s’opposent au projet, ce sont eux qui doivent introduire un recours au tribunal.

« Rénoviction »

Certains propriétaires, ne souhaitant passer par les voies légales, ou cherchant à aller plus rapidement, effectuent des travaux abusifs qui rendent les lieux insalubres et minent la qualité de vie des occupants qu’ils cherchent à évincer indirectement.

Figure 4 – Les délais pour les reprises de logement et les évictions



Si on reprend l’argument de l’urgence évoquée plus haut, il semble bien que ce soit l’urgence des propriétaires qui pourrait expliquer les délais. En effet, si les propriétaires reprennent le logement pour eux-mêmes, soit parce qu’ils ont acheté l’immeuble pour y habiter, soit parce que leurs coûts d’habitation sont trop élevés ailleurs, ils ont tout intérêt à être fixés rapidement. De leur côté, les locataires ne sont pas dans l’urgence d’être évincés ; on pourrait même émettre l’hypothèse que si les causes prenaient plus de temps, ce serait dans l’intérêt des locataires qui demeurent dans le logement le temps du processus judiciaire.

Ainsi, à travers l’analyse des rapports annuels depuis 2014, il apparaît que l’institution, volontairement ou non, favorise les propriétaires, comme l’avaient remarqué Gaillé et Besner (2018) et dénoncé le RCLALQ (2016). Mais au-delà des délais, qu’en est-il des décisions rendues ? Existe-t-il des mécanismes dans les décisions qui sont défavorables aux locataires ?

1.2 La question de la reprise de logement et les expulsions résidentielles

Le présent rapport se concentre sur le phénomène des reprises de logement, c’est-à-dire sur un recours que possèdent les propriétaires de mettre fin à un bail pour « reprendre » un logement qu’il possède pour se loger eux, ou un membre de leur famille proche (art. 1957 al. 1, C.c.Q.). Pour bien comprendre ce phénomène, il faut d’abord présenter les droits qui s’affrontent dans les cas de reprise : le droit au maintien dans les lieux des locataires et le droit de propriété, évidemment des propriétaires. D’ailleurs, les juges au TAL mentionnent très souvent cette opposition dans leurs jugements.

Le Code civil du Québec, afin de protéger les locataires face aux expulsions abusives, accorde aux locataires le droit au maintien dans les lieux ce qui signifie, à part pour quelques exceptions, que ceux-ci peuvent demeurer dans leur logement autant de temps qu’ils le désirent et donc que le bail se reconduit automatiquement : « Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi » (art. 1936 al. 1, C.c.Q.). Ce droit est au centre de l’articulation des relations entre les parties

après la signature du bail, ce qui veut dire que le propriétaire ne peut mettre fin au bail sans l'autorisation soit du locataire ou du TAL.

Le droit au maintien dans les lieux peut être révoqué dans certains cas précis. Un de ceux-là est celui d'une reprise de logement, comme le mentionne l'article 1957 du Code civil :

« Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.
Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. » (art. 1957 al. 1, C.c.Q.)

Ce droit de reprise des propriétaires s'appuie sur le droit de propriété et le droit de jouir de celle-ci. Ce droit a été conçu pour permettre par exemple à un acheteur d'une propriété d'occuper un logement qui en fait partie. Par exemple, un couple qui achète un duplex peut reprendre un des logements pour s'y loger. Ce droit s'applique aux propriétaires individuels seulement, la copropriété indivise ne permet pas la reprise de logement, à moins que les co-propriétaires soient des conjoints. Les entreprises sont exclues de ce droit également.

L'exercice du droit est aussi encadré : pour être légale, une demande de reprise doit respecter certaines règles. Dans plusieurs décisions de reprises de logement, les juges s'expliquent :

« En matière de reprise de logement, deux droits importants se rencontrent et s'opposent, tel que l'écrivait le juge administratif Jean Bisson dans l'affaire *Dagostino c. Sabourin*⁵ : d'une part le droit du propriétaire d'un bien de jouir de ce dernier comme bon lui semble et, d'autre part, le droit du locataire au maintien dans les lieux loués. C'est pour protéger le droit des locataires que le législateur impose des conditions au locateur. »

En effet, le locateur/propriétaire doit aviser le locataire au moins 6 mois avant la fin du bail, soit généralement avant le 31 décembre pour les baux se terminant le 30 juin. À cette demande, le locataire a un mois pour répondre sans quoi il est réputé s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le locateur/propriétaire a un mois pour introduire un recours au TAL. Il devra, lors de l'audience, prouver qu'il est le propriétaire et convaincre le TAL de la véracité de son projet de reprise, ce qui peut impliquer le témoignage de certaines personnes pour appuyer sa demande. Les locataires, lorsque la reprise est approuvée par le TAL, ont droit à un dédommagement pour couvrir les frais de relocalisation, tant pour le déménagement ou les frais de rebranchement.

À première vue, le droit au maintien dans les lieux semble assez protégé. Néanmoins, l'essentiel du droit au logement, y compris les droits des locataires, se déploie dans des ententes de gré à gré ce qui ne garantit pas que les droits de ces derniers sont respectés, que ce soit pour les délais prescrits par la loi et la jurisprudence concernant le dédommagement possible. À cet égard, la reprise de logement est considérée comme un droit acquis par les propriétaires et des locataires peu au fait de leurs droits peuvent signer des ententes, ou accepter verbalement de partir, ce qui nie leurs droits.

⁵ *Dagostino c. Sabourin*, R.D.L., 2000-01-26, SOQUIJ AZ-50736447.

DEROULEMENT D'UNE AUDIENCE

Lorsque les parties arrivent au Tribunal, elles doivent en premier lieu s'inscrire auprès du greffier, ce qui confirme leur présence. Par la suite, les convoqués se rendent dans la salle d'attente où ils attendent l'appel de la cause. Des petites salles sont disponibles pour discuter de stratégie en compagnie des avocats, s'il y a lieu. Par la suite, le juge fait l'appel et les parties se rendent dans la salle qui a été assignée (et aussi le juge) pour la cause. En entrant dans la salle, les individus doivent s'identifier et le juge leur assigne une place selon les parties. Toute personne agissant comme témoin doit retourner dans la salle d'attente et attendre l'appel du juge.

Par la suite, le juge demande au demandeur, dans le cas d'une reprise au propriétaire, de lui donner des documents attestant qu'il est locataire et/ou propriétaire, c'est-à-dire une copie du bail et un certificat de propriété ou un compte de taxes municipales. Après vérification des documents, le juge demande au défendeur, le locataire, le motif pour lequel il s'oppose à la reprise en précisant que les preuves seront à présenter plus tard. Plusieurs motifs peuvent être évoqués, mais généralement, le locataire veut s'assurer qu'il sera traité de manière juste pour la compensation.

Le juge demande alors au propriétaire de justifier la reprise en présentant son projet et ses intentions. Le choix du logement et les motifs de la reprise sont détaillés à partir des questions que le juge va poser. Suite à cela, ce sont les motifs d'opposition du locataire qui sont présentés. Si celui-ci ne s'oppose pas à la reprise, mais souhaite une décision du tribunal sur la compensation, c'est à ce moment que le juge lui demande quel serait un montant juste selon lui. Le locataire doit alors exposer ses demandes, parfois avec l'aide du juge qui évoquera la jurisprudence sur le sujet.

Si l'opposition tient à la bonne foi du projet, des séries de questions et réponses croisées entre les parties et le juge servent alors au juge à mesurer la bonne foi et la dimension permanente du projet du propriétaire. Des éléments peuvent être déposés en preuve par le locataire au tribunal pour appuyer ses arguments. C'est suite à ces échanges que le juge prendra sa décision, qui sera publiée dans les semaines suivantes.

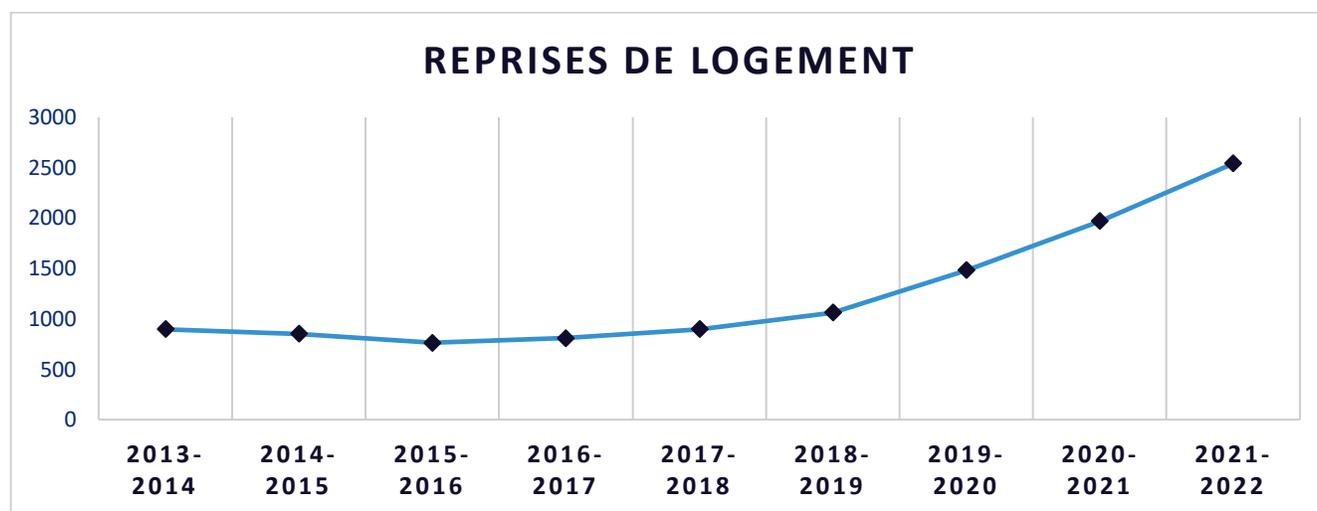
1.3 La dénonciation de la reprise par les comités logement

Depuis plusieurs années, les comités logement au Québec dénoncent ce droit de reprise, en particulier en période de crise de logement (faible taux de logements locatifs disponibles). Selon une enquête effectuée par le Comité logement Petite-Patrie (2020), la question des reprises de logement représente un phénomène de plus en plus prégnant, en particulier à Montréal. En outre, selon le comité, les reprises frauduleuses sont nombreuses : plus de 40 % des reprises de leur enquête seraient frauduleuses, c'est-à-dire que le projet ne s'est pas réalisé et que le logement a été soit vendu ou loué dans les mois qui ont suivi le processus. Dans plusieurs cas, le montant du loyer a grandement augmenté. Le rapport mentionne même le cas d'une hausse de 63 %. Certains locataires ont réussi à contrecarrer les intentions malveillantes de leur propriétaire en se défendant auprès du TAL. Dans près de 30 % des cas, le TAL a reconnu que la tentative de reprise ne s'inscrivait pas dans les paramètres du droit. En effet, les demandes de reprises sont corrélées, selon le RCLALQ (2022), avec les causes en fixation de loyer. Généralement, lorsque les loyers moyens augmentent rapidement, tant les locataires que les propriétaires vont demander au tribunal de statuer sur des hausses. Si le propriétaire perd sa cause, il n'est pas rare qu'il décide de se débarrasser du locataire en tentant de l'évincer, en utilisant par exemple la reprise de logement comme stratégie.

Cet enjeu de reprise frauduleuse est important d'après le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) parce que cela représente un appauvrissement pour les locataires qui doivent déboursier davantage pour se loger à la suite d'une expulsion résidentielle (2022). Dans leur rapport, il mentionne que le loyer moyen des logements de leur étude de cas était de 800 \$ alors que le loyer moyen sur Kijiji en février 2022 était de près de 1400 \$ (p. 14). Ainsi, la reprise de logement a un impact économique significatif sur les locataires et c'est pour cette raison que le RCLALQ exige un moratoire sur les reprises de logement. Selon l'Observatoire du Grand Montréal de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en 2021, l'écart entre les loyers moyens des logements occupés et ceux inoccupés étaient de 36 % à Montréal et de 44 % à Laval (Communauté métropolitaine de Montréal, 2021).

Au-delà de l'enjeu économique, les expulsions résidentielles s'accompagnent d'une transformation des populations qui habitent les quartiers centraux. En effet, dans leur rapport, le RCLALQ (2022) émet l'hypothèse "d'un exode des populations moins nanties hors des quartiers centraux de Montréal, suite à des évictions forcées" (p. 12). Par conséquent, la question des reprises s'inscrirait dans un phénomène plus large associée à la spéculation et à la gentrification dans les quartiers centraux. Cela expliquerait une hausse importante du phénomène dans les 10 dernières années, comme le montre la Figure 5 sur les causes de reprises introduites au TAL depuis 2013-2014. Cette montée n'est pas nouvelle, le Comité logement Petite-Patrie (2020) mentionne qu'au début des années 2000, dans une phase de gentrification importante dans les quartiers Plateau-Mont-Royal, Villeray et Rosemont, entre autres, le nombre de causes annuelles tournait autour de 1500 cas par année.

Figure 5 – Le nombre de causes de reprise de logement introduites au TAL depuis 2013-2014



2. Questions, objectifs et démarche de recherche

Dans ce contexte, le TAL apparaît comme une institution qui entérine ces phénomènes d'appauvrissement et de ségrégation spatiale du marché du logement en autorisant les propriétaires à expulser des locataires à l'aide du droit de reprise. Mais qu'en est-il vraiment ? Comment le TAL arbitre-t-il ces demandes et quels arguments sont mobilisés par les propriétaires pour justifier la reprise ? Quelles défenses mettent en place les locataires et quelles justifications donnent les juges du TAL pour autoriser ou refuser les reprises ?

Pour réaliser cette recherche, nous avons d'abord interrogé la base de données de décisions judiciaires à partir de la plateforme SOQUIJ pour y recenser les décisions qui contiennent les mots-clés « reprise de logement » pour l'année 2021, ce qui nous a permis de télécharger autour de 1600 décisions. Pour chacune des décisions, nous avons consigné dans une base de données les informations suivantes : la date de l'audience, le bureau du TAL en question, le nom du juge, les noms des propriétaires et des locataires (ainsi que le nom des avocats ou représentants, le cas échéant), le montant du loyer, le montant à payer suite à la décision et la décision elle-même. La base de données permet également de consigner des éléments de contexte de la décision ou des enjeux spécifiques qui permettent d'éclairer les situations.

Par la suite, la base de données a été complétée en y intégrant les adresses des parties prenantes afin de cartographier les évictions. Ces informations ne peuvent se trouver qu'en se rendant sur le site du TAL et en consultant le plumeau (voir le [Tableau 1](#)). Il est important de mentionner que les décisions sont écrites par les juges, ce qui signifie que ce sont leur interprétation de la situation qui est transcrite dans ces documents. Les décisions ne sont donc pas neutres ; elles révèlent ce que le juge a perçu comme important et/ou saillant.

Tableau 1 – Les différents éléments consignés dans la base de données

Numéro de dossier	Nom de l'avocat défendeur
Date de l'audience	Années dans le logement du locataire
Bureau de l'audience	Grandeur et type de logement
Juge	Montant du loyer
Nom du demandeur	Montant de l'indemnité
Nom du défendeur	Ordonnance ou décision
Présence du demandeur à l'audience	Adresse du logement repris
Présence du défendeur à l'audience	Délai entre demande et audience
Présence avocat demandeur à l'audience	Bénéficiaire de la reprise
Nom de l'avocat demandeur	Éléments contextuels sur le propriétaire
Présence avocat défendeur à l'audience	Défense du locataire

Toutefois, même si les décisions comprennent énormément d'informations, elles ne permettent pas de comprendre comment se déroulent les audiences. Pour pallier cela, nous avons effectué des observations d'audience lors de l'automne 2022 et l'hiver 2023. L'objectif de ces activités ne visait pas à recueillir des données à analyser, mais bien, de manière exploratoire, à se familiariser avec le processus judiciaire des reprises de logement au TAL. Ces observations nous ont donc permis de présenter, dans une section précédente, le déroulement des audiences.

3. Présentation des résultats

Afin d'établir le portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021, la partie de présentation des résultats comporte trois sections. La première établit un portrait de l'ensemble des demandes effectuées pour l'année ciblée. La seconde décrit les informations relevées lors de l'audience et enfin, la troisième s'attarde plus spécifiquement aux décisions rendues.

3.1 Informations relatives à la demande au TAL

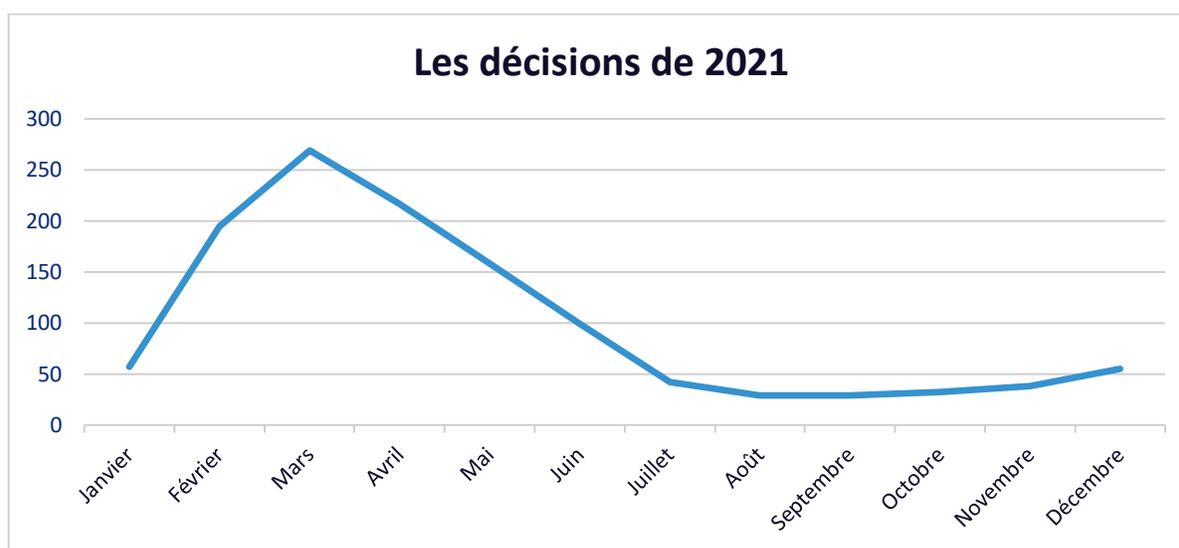
L'analyse des décisions permet, dans un premier temps, de constater l'ampleur du phénomène, le bénéficiaire et le lieu d'introduction de la demande, mais également de relever les informations sur le logement lui-même comme le prix du loyer, la taille et la localisation du logement.

3.1.1. Nombre et moment des décisions

Nous avons recensé 1220 décisions, en 2021, qui traitaient d'une demande de reprise de logement. Il est possible que certaines de ces décisions concernent des demandes de 2020, en particulier si les dossiers traînent, mais selon les numéros de dossier associés, les décisions étaient toutes associées à l'année 2021.

Par ailleurs, 995 des 1220 décisions ont été rendues avant le 1^{er} juillet 2021, ce qui signifie que la grande majorité des décisions de 2021 concernaient une reprise de logement qui allait se faire en 2021. Ce qui signifie aussi que les causes de reprises de logement ont une temporalité, la majorité se tient dans les premiers mois de l'année (voir la Figure 6), avec un pic en mars. Les décisions rendues à partir de juillet peuvent constituer des audiences qui ont trait à des demandes d'exécutions de décisions (par exemple si un locataire refuse de quitter un logement) ou des demandes pour l'année suivante. Toutefois, celles-ci sont très peu nombreuses.

Figure 6 – Le nombre de décisions par mois en 2021



3.1.2 Bureaux de l'introduction de la demande

Les décisions analysées ont été majoritairement introduites au bureau de Montréal (plus de la moitié) et près des trois quarts dans la grande région de Montréal, si on inclut les bureaux de Laval, Longueuil, St-Jean et Valleyfield (voir le [Tableau 2](#)). Cette donnée n'est pas anormale ; c'est également dans la grande région de Montréal que se situe la majorité des locataires du Québec.

Tableau 2 – La distribution des bureaux du TAL où ont été introduites les demandes relatives aux reprises en 2021

Bureau	Nombre	%
Montréal	676	55,41%
Laval	87	7,13%
Longueuil	87	7,13%
St-Jérôme	84	6,89%
Gatineau	57	4,67%
Québec	53	4,34%
Salaberry-de-Valleyfield	34	2,79%
Joliette	23	1,89%
Saguenay	18	1,48%
St-Hyacinthe	16	1,31%
Sherbrooke	15	1,23%
Trois-Rivières	15	1,23%
St-Jean	13	1,07%
Drummondville	11	0,90%
Rouyn-Noranda	7	0,57%
Shawinigan	7	0,57%
Gaspé	5	0,41%
Granby	5	0,41%
Rimouski	4	0,33%
Rivière-Du-Loup	1	0,08%
Roberval	1	0,08%
Val-D'Or	1	0,08%

Pour le TAL, cela signifie que les juges associé.e.s aux différents bureaux montréalais ont une grande expérience de ce type de dossiers et que cela fait partie de leur pratique. Ce sont ces juges qui appliquent l'essentiel des décisions et qui mettent en œuvre la jurisprudence ou qui ont plus de chance de la modifier. Pour le bureau de Montréal, ce sont 41 juges qui œuvrent dans ce bureau alors qu'ils sont 21 exerçant seulement à l'extérieur de Montréal. Dans la grande région de Montréal, dans les cinq bureaux cités plus haut, ce sont 53 juges pour les près de 900 décisions qui y sont rendues.

3.1.3 Bénéficiaires

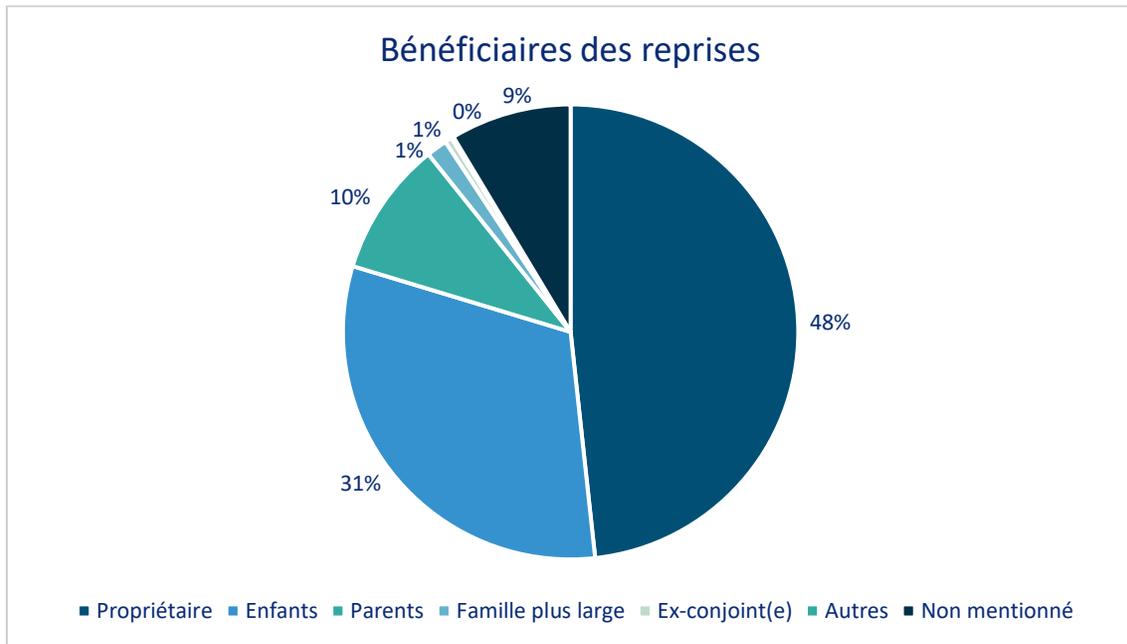
Comme la loi mentionne que le propriétaire peut reprendre un logement pour lui-même ou ses proches, la question du bénéficiaire de la reprise est centrale. Dans les cas de 2021 analysés, dans 9 % des cas, le bénéficiaire de la reprise n'est pas explicitement mentionné. Lorsque c'est le cas, les demandeurs souhaitent reprendre le logement soit pour eux-mêmes (le ou les propriétaires), leurs enfants, leurs parents, des membres de leur famille plus large ou des ex-conjoints (voir Tableau 3).

Tableau 3 – Les différentes catégories de bénéficiaires recensés

Catégorie	Propriétaire	Enfants	Parents	Famille plus large	Ex-conjoint(e)	Autres
Bénéficiaire	Propriétaire	Enfants Fille Filles Fils Fils et père	Frère et mère Mère Mère et fille Parents Père	Beau-fils Beau-frère Beau-père et belle-sœur Beaux-parents Belle-mère Fille par alliance Frère Neveu Nièce Petit-fils Sœur Tante	Ex-conjoint(e)	Dirigeants Futurs acheteurs Non mentionné (n/a)

Dans la majorité des décisions, ce sont pour les propriétaires eux-mêmes que la demande est introduite, soit dans près de la moitié des cas (48 %) (voir Figure 7). Les enfants constituent le 2e plus important bénéficiaire avec 31 % des cas, 13 % de filles et 18 % des fils. Par la suite, ce sont les parents qui sont le plus souvent mentionnés avec 10 %. Dans quelques cas très limités, des membres de la famille plus large ou d'ex-conjoint.e.s sont mentionnés dans les décisions.

Figure 7 – La distribution des bénéficiaires des reprises



3.1.4 Caractéristiques des logements qui font l'objet des demandes

Au Québec, c'est dans les villes, en particulier les quartiers centraux, que l'on trouve les plus fortes proportions de ménages locataires. Il est donc normal que les cas de reprises aient été traités dans ces bureaux, en particulier ceux de Montréal, Laval et Longueuil qui regroupent près de 70 % des audiences sur le sujet (voir Figure 8). D'ailleurs, la Figure 8 démontre bien cette concentration des logements repris dans la région montréalaise.

En outre, les logements qui ont fait l'objet d'une demande de reprise dans la région de Montréal se situent dans les quartiers évidemment à forte proportion de locataires comme les quartiers de Laval-des-Rapides et Chomedey à Laval, ainsi que les contours des anciennes villes de Montréal et Longueuil. Par ailleurs, le phénomène n'est pas exclusif aux quartiers davantage marqués par la gentrification même si la carte montre une plus forte présence dans ces quartiers (voir Figure 9).

Figure 8 – Carte des reprises de logement au Québec

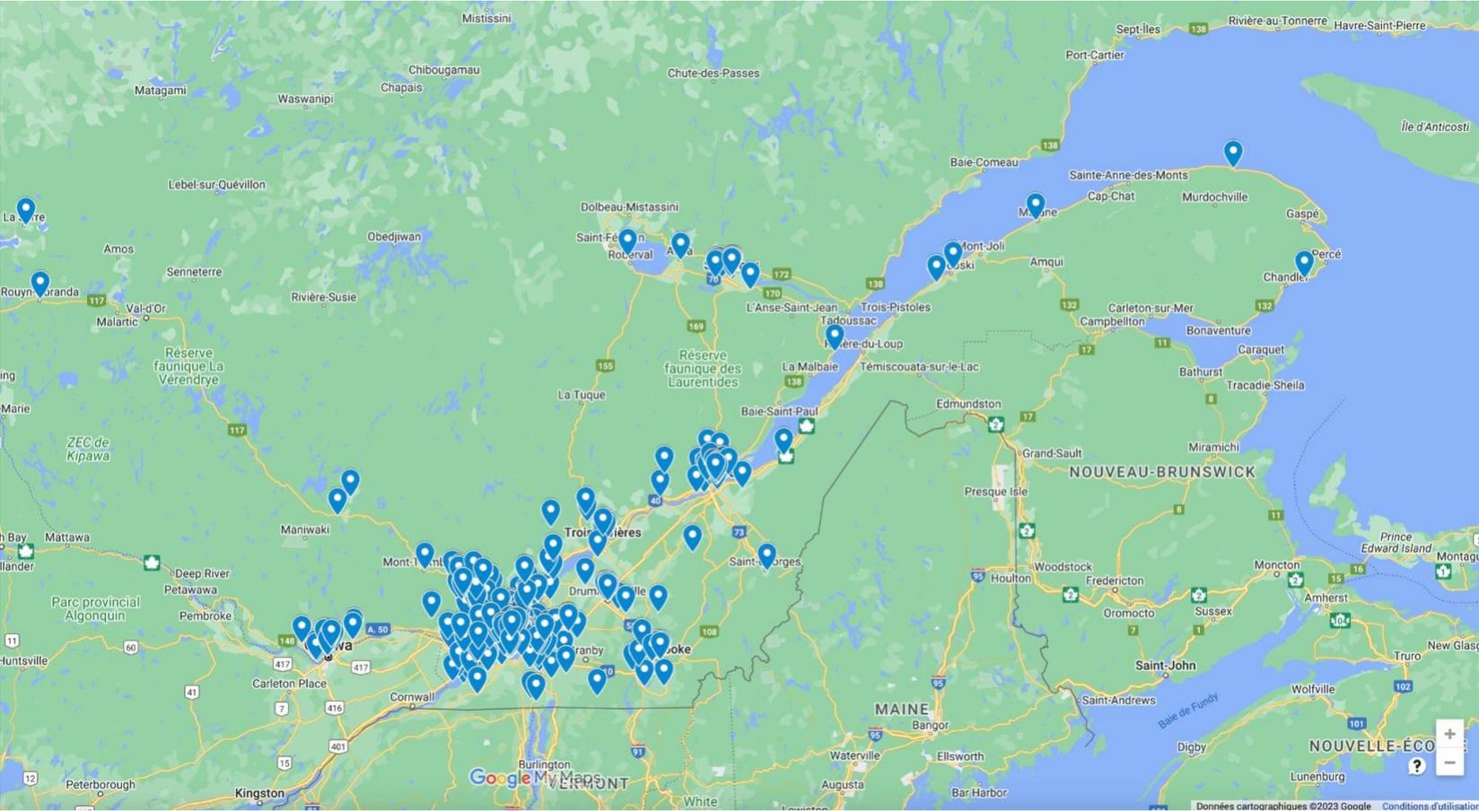
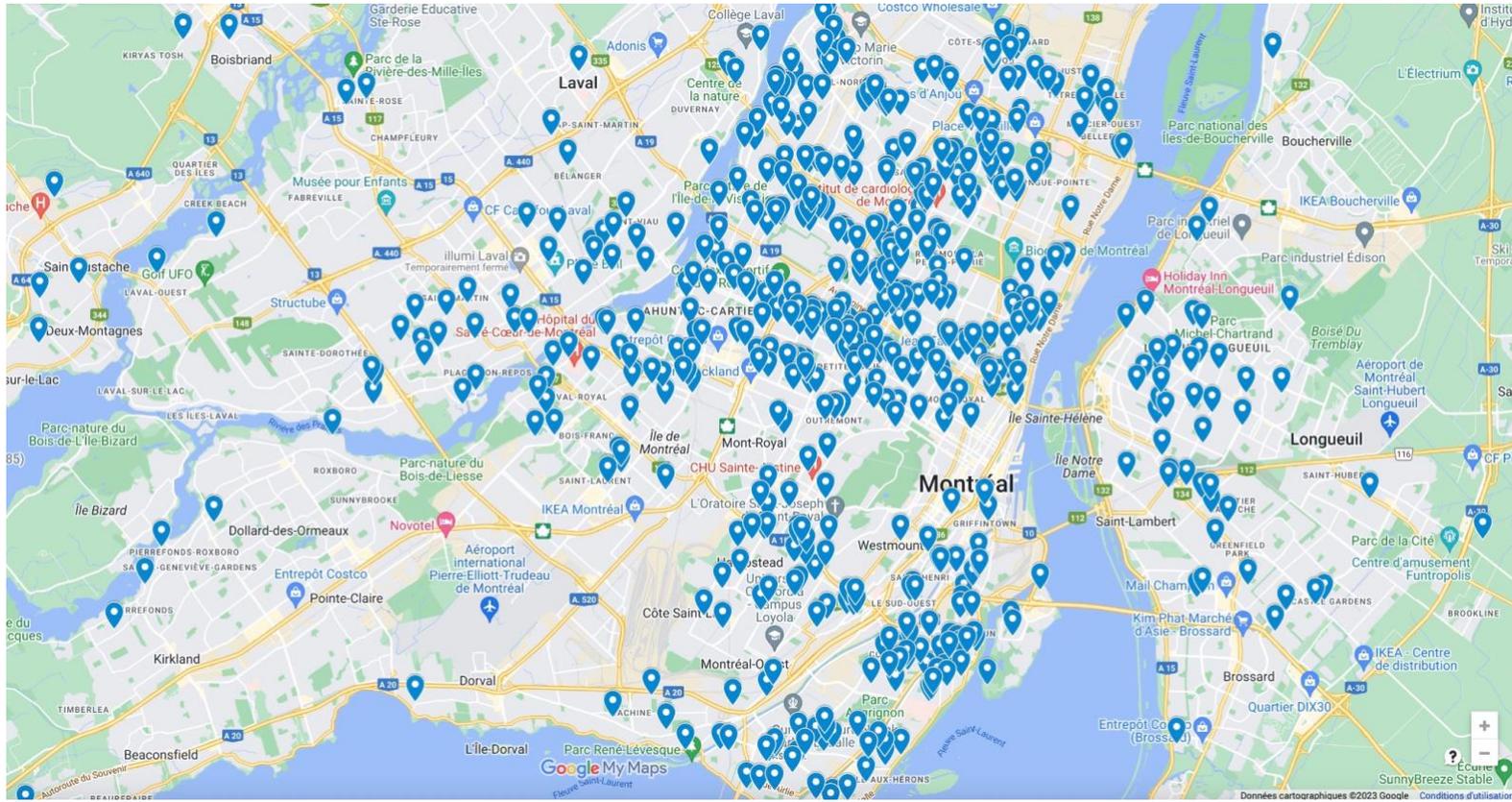
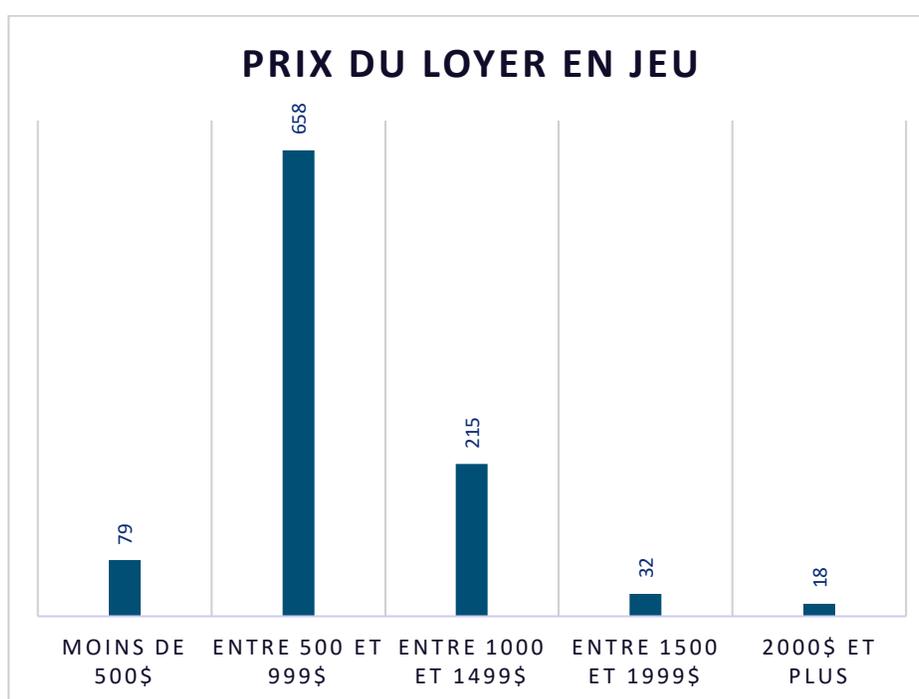


Figure 9 – Carte des reprises de logement dans la région de Montréal



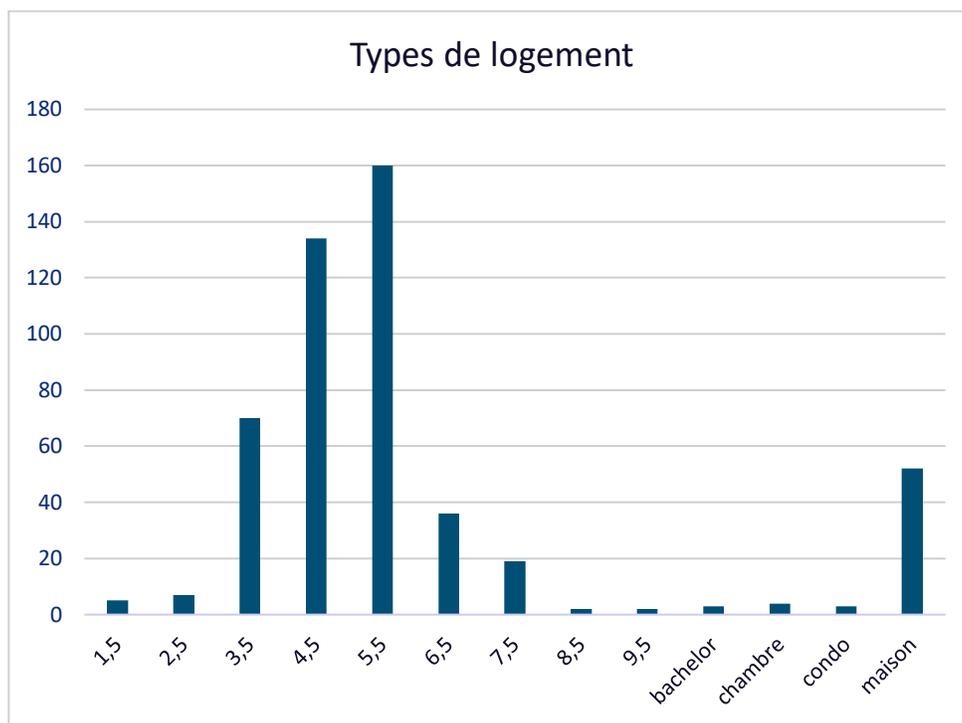
Comme dans le rapport du RCLALQ, la majorité des logements repris ont des loyers moins chers que ceux sur le marché. En effet, plus de la moitié des logements se situaient dans la fourchette entre 500 \$ et 999 \$ (voir la Figure 10) de loyer par mois. Le loyer moyen des montants recensés dans les cas étudiés était de 868 \$ ce qui se situe dans les moyennes montréalaise et québécoise (CMM, 2021), mais qui évidemment est beaucoup plus bas que les prix moyens du marché. En effet, pour Montréal, le prix moyen d'un logement occupé par mois est de 882 \$ alors que le prix moyen du marché est de 1202 \$. Ainsi, en moyenne, les locataires dont les logements ont été repris vont devoir consacrer une part plus importante de leurs revenus pour se loger. En outre, les statistiques laissent entrevoir que les logements moins chers sont davantage choisis par les propriétaires pour les reprises.

Figure 10 – Les prix des loyers en jeu dans la demande



Par ailleurs, lorsque l'information était disponible dans la décision, les logements repris sont surtout des appartements à deux chambres, soit des 4 ½ ou 5 ½ comme le démontre la Figure 11, ils représentent près de 60 % des demandes de reprise et pratiquement les ⅔ si on ajoute les 6 ½. Les logements repris sont parmi les plus prisés dans le marché locatif. D'après la CMM (2021), les logements de deux chambres disponibles dans le marché ont un prix moyen de 1322 \$. Ce sont d'ailleurs les logements les plus rares sur le marché avec un taux de vacances de 2,5 %, alors que ce taux est de 3,2 % pour l'ensemble des logements.

Figure 11 – Les types de logements



Également, en termes de grandeurs, les logements de type 5 ½ et plus grands sont également davantage susceptibles d’être repris (voir le [Tableau 4](#)), soit près de 55 % si on inclut les maisons unifamiliales dans cette catégorie. Nous pouvons faire l’hypothèse que ces logements sont davantage occupés par des familles ou des ménages avec enfants. Ces données ne sont pas évoquées dans les décisions, mais il semble que les grands logements qui pourraient loger des familles sont repris en majorité.

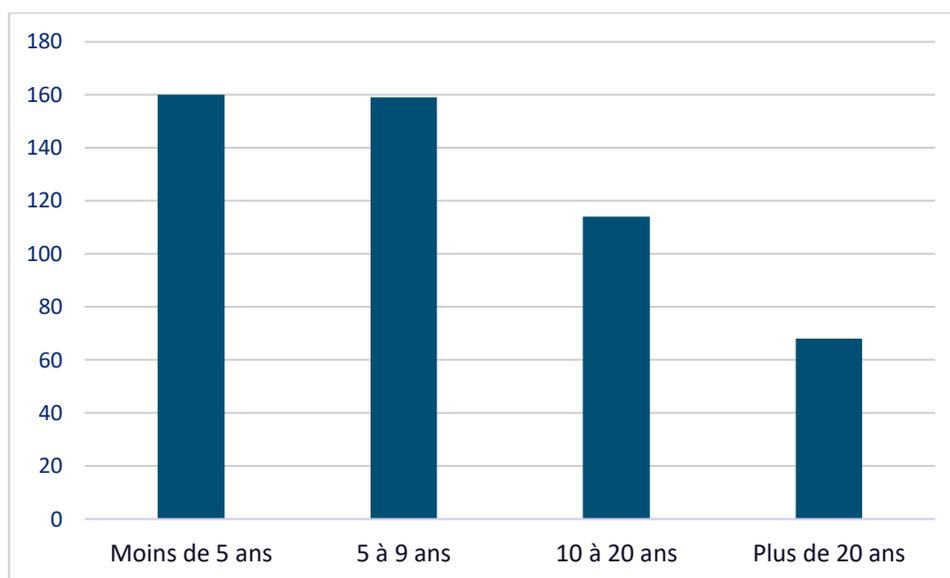
Tableau 4 – Les types de logements

Type de logement	Pourcentage (%)	Cumulatif	Type de logement	Pourcentage (%)	Cumulatif
Chambre	0,80 %	45,47 %	5 ½	32,19 %	54,73 %
Bachelor	0,60 %		6 ½	7,24 %	
1 ½	1,01 %		7 ½	3,82 %	
2 ½	1,41 %		8 ½	0,40 %	
3 ½	14,08 %		9 ½	0,60 %	
4 ½	26,96 %		Maison	10,46 %	
Condo	0,60 %				

3.1.5 Durée de la location actuelle

D'après les décisions analysées, les locataires des logements qui font l'objet d'une demande y habitaient depuis 9,77 années en moyenne et, dans plus de 35 % des cas recensés, les gens y habitaient depuis plus de 10 ans (voir Figure 12). Généralement, plus les locataires habitent leur logement depuis longtemps, plus le prix payé est avantageux par rapport à celui du marché. Cela veut également dire que les locataires de longue date sont moins enclins à déménager. Dans le cas d'une éviction déguisée, les logements dont les loyers sont plus éloignés du prix du marché seront davantage visés parce que la reprise sera plus profitable.

Figure 12 – Les années de location des logements qui font l'objet d'une demande



3.2 Audiences

Après avoir présenté les éléments liés à la demande elle-même, nous avons consigné des éléments sur l'audience, c'est-à-dire les acteurs présents, demandeurs et défendeurs, avocats et juges, mais également sur des détails évoqués pendant le déroulement comme les arguments des locataires et la situation des propriétaires. Avant de présenter ces éléments, il importe de mentionner qu'entre le jour du dépôt de la demande et celui de l'audience, le nombre de jours moyen est de 44,57. Cela donne aux parties moins de deux mois pour assembler la preuve à présenter à l'audience (temps qui est plus court pour le locataire puisque le propriétaire a généralement besoin de fournir les principaux éléments dans la lettre envoyée pour demander la reprise).

3.2.1 Taux de présence

Comme la reprise de logement est une demande du propriétaire, il apparaît normal que le demandeur soit présent, ce qui est vrai dans plus de 95 % des cas. Dans le même sens, les locataires sont aussi très présents étant donné l'enjeu, la perte de leur logement, ce qui s'est confirmé par un taux de présence de 88 %.

Une des intuitions que nous avons au début de cette analyse était que le recours aux services d'un avocat serait beaucoup plus présent chez les demandeurs (propriétaires) puisqu'ils ont généralement plus de moyens (les revenus moyens des ménages propriétaires sont beaucoup plus élevés que ceux des locataires au Québec). Or, notre analyse révèle des taux de présence d'avocats plus importants pour les locataires, dans 24 % des cas, que pour les propriétaires (21 %)⁶.

3.2.2. Types d'arguments des locataires

Comme nous l'avons mentionné précédemment, pour que le TAL autorise la reprise, le propriétaire doit faire la preuve que son projet est à la fois crédible, faisable et à long terme. Face aux arguments des propriétaires, les locataires sont appelés à indiquer en quoi selon eux le projet n'est pas crédible. Dans certains cas, le juge a noté des arguments évoqués par le locataire pour mettre en doute le projet du demandeur. Dans les 320 décisions où des arguments ont été consignés par le juge, deux arguments reviennent constamment:

- « Locataire mentionne que la reprise est une éviction déguisée » (223 occurrences);
- « Locataire mentionne que la reprise est due à un litige » (84 occurrences).

D'autres arguments sont évoqués, mais les occurrences sont très faibles (moins de dix), et ils évoquent des enjeux quant à la légitimité de la demande comme la présence de travaux ou des éléments problématiques dans la rédaction de la demande. Il est important de mentionner que les occurrences proviennent des interprétations du déroulement de l'audience par le juge; il est possible que des arguments soient évoqués, mais qu'ils ne soient pas consignés, ou que les arguments consignés diffèrent de ceux qui ont été mis de l'avant par les locataires. Une analyse en profondeur des enregistrements des audiences permettrait de relever les arguments avec plus de précision.

3.2.3 Éléments sur le projet évoqué par le propriétaire

À la lecture des décisions, des éléments mentionnés par le propriétaire à l'audience apparaissent comme des éléments contextuels assez importants pour que le juge les ajoute à la présentation de la décision. Ce sont des informations qui viennent s'ajouter au projet et qui nous permettent de comprendre l'argument du demandeur ou nuancer son projet.

Par exemple, dans 170 décisions, il est mentionné que le propriétaire a évoqué qu'il occupait un logement dans l'immeuble, ce qui veut dire que celui-ci et sa famille occuperaient, après la reprise, plus d'un logement. À cela s'ajoutent les 16 cas où il est mentionné qu'un membre de sa famille occupe déjà un logement dans l'immeuble. Par ailleurs, il est évoqué à 13 reprises qu'un autre logement que celui repris est vacant dans l'immeuble. Ces éléments semblent anodins, mais ils ne le sont pas. Dans une section ultérieure consacrée aux ordonnances (décisions du juge), nous verrons comment ces éléments viennent alimenter l'idée que le TAL favorise le droit de propriété.

⁶ D'après nos données, ce sont 158 avocats et stagiaires différents qui représentaient les propriétaires et 164 avocats et stagiaires différents pour les locataires.

3.3 Décisions

Les décisions en matière de reprise comportent deux éléments essentiels : l'ordonnance et le montant de l'indemnité s'il y a lieu. L'ordonnance représente en fait la décision du TAL quant à la demande. Dans les décisions de notre corpus, deux types d'ordonnances ressortent : celles statuant sur une question de procédure et celles statuant sur la demande de reprise. Les questions de procédures visent généralement à arbitrer la demande d'une des parties qui estime que la procédure n'a pas été respectée. L'indemnité représente le montant qu'accordera le tribunal au locataire comme compensation, après avoir écouté les demandes de celui-ci.

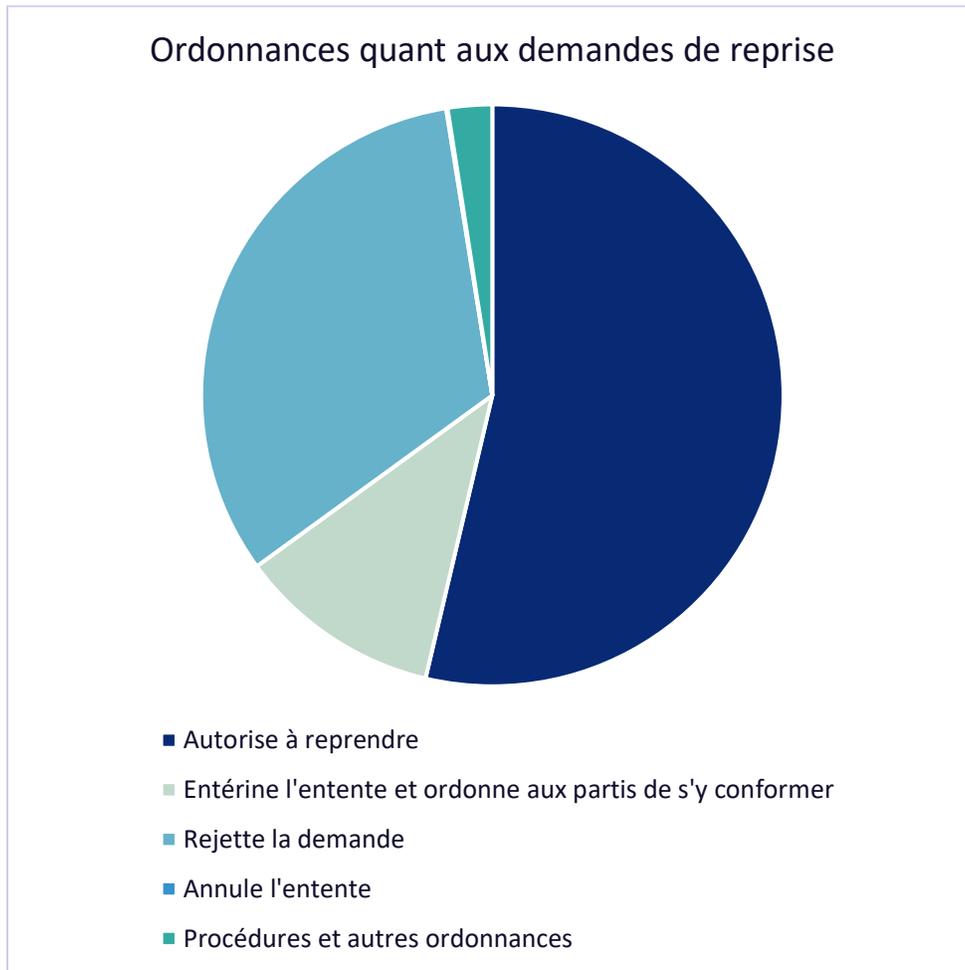
3.3.1 Ordonnances

Dans les 30 cas où l'ordonnance était liée à une question de procédure, 21 visaient à statuer sur l'objection du locataire quant à la validité de la demande. Comme nous l'avons mentionné dans la section précédente, une demande de reprise exige une procédure stricte et le locataire peut demander au TAL de statuer sur le respect de la procédure avant que l'on statue sur le bien-fondé de la demande, mais cela demeure une exception dans notre échantillon.

Dans la très grande majorité des cas, l'ordonnance fait partie du 2^e groupe : le statut sur la demande. Dans plusieurs cas, l'audience ne comprend pas de présentation de preuve pour une raison simple : les parties se sont entendues. Dans ce cas, le TAL entérine ou refuse l'entente et l'ordonnance, sans publier l'entente, démontre l'accord entre les parties ou stipule qu'elle n'est pas acceptable. Lorsqu'il n'y a pas d'entente, les parties seront entendues et le tribunal statue de deux façons possibles : par l'acceptation ou le refus.

La [Figure 13](#) montre que dans plus de 50 % des cas (655 acceptations), le TAL accepte la reprise et il la refuse qu'une fois sur trois (396 demandes refusées). Si l'on ajoute les cas où il entérine les ententes (138), c'est près de deux tiers des demandes qui sont validées par le TAL pour une reprise de logement. Le tribunal agit ici comme confirmant l'essentiel des demandes et donne préséance au droit de propriété et à sa jouissance.

Figure 13 – Les ordonnances quant aux demandes de reprise



3.3.2 Montant des indemnités

Dans les cas où la demande de reprise est acceptée, les locataires peuvent demander une indemnité. Elle n'est pas imposée par le TAL, le locataire doit la demander et proposer un montant souhaité. Toutefois, le tribunal se fie à la jurisprudence et va généralement accorder un montant pour les frais de déménagement auquel il ajoutera les frais de rebranchement (téléphone, électricité, internet, etc.). L'indemnité varie donc en fonction de la distance entre les logements, du marché du logement, mais aussi de la taille du logement qui est repris (certains déménageurs facturent un montant par pièce). Dans les cas où le montant de l'indemnité était disponible dans la décision (545 cas), nous les avons consignés et le montant moyen des indemnités est de 2161,97 \$. La médiane est de 2000 \$ et le montant le plus souvent attribué est 1500 \$.

Il y a une énorme variation dans les montants, le plus petit montant accordé était de 300 \$ et le plus élevé 7500 \$. La majorité des montants se situaient tout de même sous la barre des 2000 \$, ce qui dans le contexte actuel est assez peu. En effet, le TAL ne compense pas les locataires pour les hausses de loyer qu'ils subissent en

raison de la reprise⁷. Le montant n'est qu'une compensation de déplacement et non pour la reprise elle-même. Les conséquences émotives et les effets du déracinement ne font pas partie de l'équation, même avec le droit au maintien dans les lieux.

3.4 La confrontation de deux droits : l'arbitrage du TAL

Comme nous l'avons mentionné, selon le TAL, le droit de reprise met en opposition deux droits : celui du maintien dans les lieux du locataire et celui du droit de propriété. Comment le TAL fait-il pour arbitrer ces droits? Pour comprendre cet arbitrage, les décisions prises par le tribunal en matière de reprise de logement se doivent d'être contextualisées, surtout si l'on cherche à établir si l'arbitrage des relations entre les parties est le plus juste possible ou non. Pour ce faire, nous présentons ici des mises en relations entre les données recueillies, en particulier entre les ordonnances et d'autres données.

3.4.1 La présence des avocats

Un des éléments soulevés dans la section portant sur les audiences concerne la présence d'un avocat. Est-ce que la présence d'un avocat a augmenté les chances de gagner sa cause en 2021 dans le cas des reprises de logement ? Pour les locataires, la présence d'un avocat fait augmenter les taux de rejet. En effet, le taux de rejet passe à 43,55 % lorsqu'ils sont accompagnés d'un avocat, soit une différence de 10 % environ avec les taux de refus pour toutes les décisions (voir le [Tableau 5](#)). Du côté des propriétaires, la présence d'un avocat a également un effet de la même ampleur, mais dans le sens inverse, elle diminue les taux de refus de 10 %. Cela ne fait pas augmenter drastiquement les taux d'autorisation de reprise, mais surtout la signature d'entente que la décision finit par entériner. L'avocat du propriétaire amènerait donc les parties à venir à une entente avant l'audience. Dans les deux cas, le nombre de décisions qui statuent sur des procédures double. Ainsi, les avocats peuvent demander des reports d'audience, dénoncer des avis de reprises non conformes ou des vices de procédures.

Tableau 5 – Les impacts de la présence d'un avocat

<i>Ordonnances</i>	Pour la ou le.s locataires	Pour la ou le.s propriétaire.s
Autorise à reprendre	38,68 %	54,62 %
Entérine l'entente et ordonne aux partis de s'y conformer	11,85 %	17,69 %
Rejette la demande	43,55 %	22,69 %
Procédures	5,92 %	5,00 %

⁷ Alors qu'au Québec, au moment d'écrire ces lignes, un propriétaire qui est exproprié peut exiger de la cour un montant d'indemnités qui comprend les pertes d'usufruit futur de ladite propriété.

3.4.2 Les motifs de rejet

Suite à la production des statistiques, lorsque nous nous sommes trouvés face à ces taux d'acceptation élevés, nous avons souhaité comprendre les motifs que donnent les juges pour expliquer leur décision. Pour ce faire, nous avons relu la partie des documents qui constituent la décision elle-même. Un des premiers constats à noter est que pour les autorisations de reprise, il y avait peu de détails et de différences dans les justifications des juges. En effet, généralement, il n'y avait pas de vice de procédure et le projet tout comme le témoignage du propriétaire semblaient crédibles. En revanche, dans les rejets des demandes, nous avons répertorié quelques éléments de justification qui permettent de nuancer les rejets eux-mêmes. En effet, dans les demandes rejetées, 53,79 % d'entre elles l'étaient pour des vices de procédures, soit dans la rédaction de l'avis de reprise ou sur les délais à respecter pour introduire les recours, ou bien parce que le locataire ou le bénéficiaire était absent (voir le Tableau 6).

Tableau 6 – Les motifs évoqués pour rejeter les demandes de reprise

<i>Les motifs du rejet des demandes</i>	Pourcentage (%)
Crédibilité du projet ou du témoignage	40,91 %
Problème lié à la procédure ou au droit	53,79 %
Protection d'un locataire vulnérable	3,03 %
Autre	2,27 %

Ainsi, dans plus de la moitié des cas, le tribunal ne statue pas sur le bien-fondé de la demande, et dans plusieurs cas les juges le mentionnent, mais sur le fait que le droit n'a pas été respecté dans le processus. Dans les autres cas, le refus d'autoriser la reprise vient essentiellement de problèmes dans le témoignage lors de l'audience, soit quant à la crédibilité du projet considéré non permanent ou embryonnaire, soit quant à la présentation dudit projet par le locataire qui est considérée comme comportant des contradictions. Cela signifie que la situation des locataires n'est pas prise en compte, à part les situations où le locataire invoque le dispositif qui interdit les évictions et reprises pour les locataires aînés considérés vulnérables, donc à faible revenu, et vivant dans leur logement depuis plus de 10 ans. Cette situation s'est présentée dans 3 % des refus seulement.

Ainsi, quoique les juges inscrivent parfois les interventions des locataires qui affirment que la reprise aura des effets négatifs sur leur situation personnelle et résidentielle, ces éléments ne sont jamais évoqués dans le paragraphe de justification de la décision. Le droit à la reprise est inaliénable, les seuls motifs pouvant permettre de le restreindre se limitent à des questions de procédures et de crédibilité du projet.

À la lecture des décisions, des détails sur la situation du propriétaire et sur le projet sont évoqués, par le propriétaire lui-même, mais également le locataire, qui permettent de contextualiser la situation du propriétaire qui fait la demande, en particulier lorsqu'elle est acceptée. Ainsi, nous avons relevé que, parmi les demandes acceptées, dans 139 cas, les propriétaires ou un membre de leur famille occupaient déjà un logement dans l'immeuble en question. Cela signifie que le droit de propriété peut permettre d'occuper plusieurs logements dans un immeuble. Dans une moindre mesure, des propriétaires ont pu reprendre un logement en particulier, et ce, même s'il y avait un autre logement de libre dans l'immeuble. Dans ces cas, lors de l'audience, le propriétaire n'avait qu'à expliquer que le logement libre ne convenait pas à son projet et sa demande pouvait être acceptée. Dans quelques rares cas, le propriétaire a même pu reprendre un logement en invoquant sa volonté de transformer l'immeuble en maison unifamiliale, ce qui devrait pourtant faire l'objet d'un autre type

de recours. Il apparaît à travers ces cas que pour le TAL, le droit de propriété semble avoir préséance sur le droit au maintien dans les lieux (voir le [Tableau 7](#)).

Tableau 7 – Contexte de l’acceptation de la demande

Propriétaire occupe déjà un logement dans l'immeuble	124
Un membre de la famille occupe déjà un logement dans l'immeuble	15
Un autre logement est vacant dans l'immeuble	13
Propriétaire se sépare	8
Propriétaire compte faire une maison unifamiliale	2

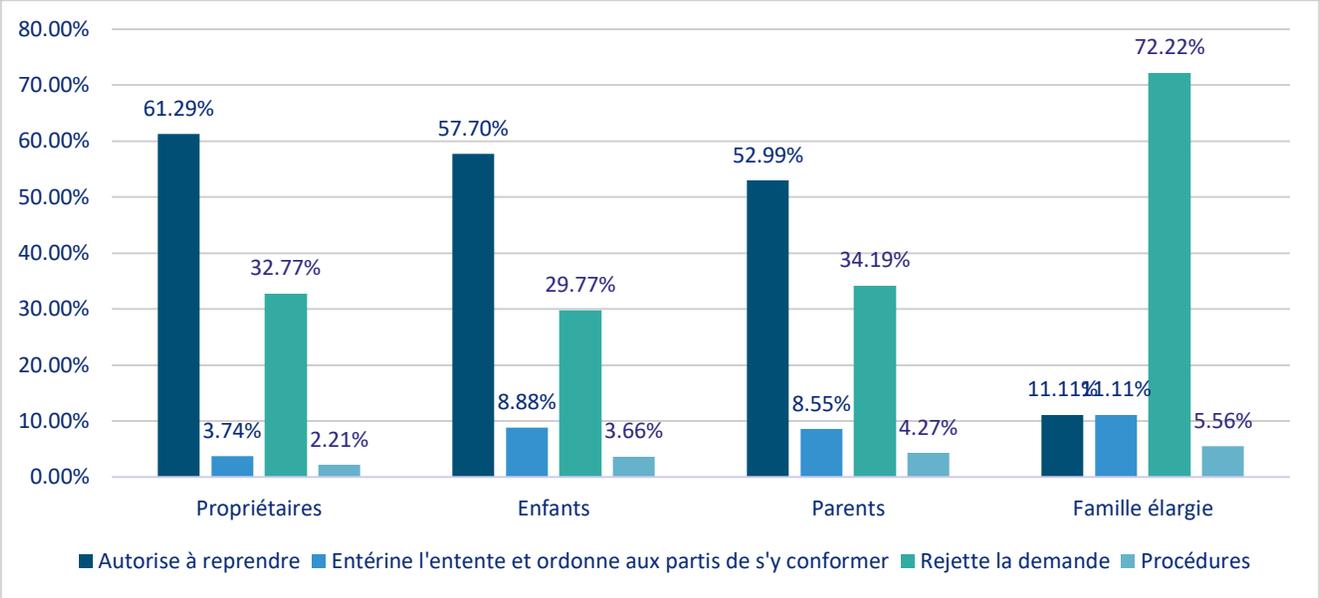
Pendant l’audience, suite à la présentation du projet par le propriétaire et après avoir répondu aux questions du juge, le locataire peut énoncer les raisons de son opposition à la reprise. Dans la majorité des cas, les locataires présents affirment ne pas s’opposer, mais souhaitent une compensation juste et c’est la raison de leur présence. Toutefois, dans plus de 300 cas, le juge a noté la raison de l’opposition du locataire. Deux motifs d’opposition sont consignés : le locataire mentionne que la reprise est une éviction déguisée et/ou le locataire mentionne que la reprise est due à un litige préalable entre les parties (problèmes d’utilisation de l’espace, de travaux non effectués, de refus d’augmentation de loyer, etc.). Même si dans 166 cas le locataire a mentionné un ou les deux motifs, le juge a tout de même cru le propriétaire et a estimé son projet crédible et de bonne foi. Et dans 143 cas, il a refusé la demande (voir le [Tableau 8](#)). Ainsi, dans une majorité de cas, ces motifs d’opposition n’ont pas été assez forts pour limiter le droit de propriété.

Tableau 8 – Les arguments des locataires pour s’opposer à la demande

Acceptation de la demande	
Locataire mentionne que c’est une éviction déguisée	119
Locataire mentionne que la reprise est due à un litige	47
Rejet de la demande	
Locataire mentionne que c’est une éviction déguisée	106
Locataire mentionne que la reprise est due à un litige	37

Dans les décisions, généralement, le ou les bénéficiaires de la reprise sont mentionnés, d’autant que la présence et le témoignage de la ou du bénéficiaire contribuent à la crédibilité du projet. Par conséquent, nous avons ventilé les ordonnances ou décisions en fonction de qui allait bénéficier de la reprise. Les taux d’autorisation sont plus élevés lorsque le propriétaire est le bénéficiaire, mais si l’on inclut dans l’acceptation les ententes entérinées, ce sont plutôt dans les cas des enfants bénéficiaires que les taux d’acceptation sont les plus élevés (voir [Figure 14](#)). Cette ventilation a également permis de combiner l’acceptation par le bénéficiaire avec l’occupation par le propriétaire d’un logement dans l’immeuble. Or, dans 49 cas, le propriétaire est le bénéficiaire de la reprise et il est mentionné que celui-ci occupe déjà un logement dans l’immeuble. Ainsi, le propriétaire a réussi à convaincre le tribunal que sa situation méritait d’occuper plus d’un logement et ainsi d’expulser le ou la locataire, sans regard à sa situation.

Figure 14 – Les ordonnances selon les bénéficiaires



4. L'observation des audiences

Afin de mieux comprendre ce qui se trouvait dans les décisions que nous avons analysées, mais également le processus des audiences, nous avons effectué des activités d'observations d'audience de reprise de logement entre les mois de novembre 2022 et avril 2023. Cela nous a également permis de comprendre comment les juges intervenaient pendant les audiences. Dès le départ, nous avons été témoins de juges qui cherchaient à informer les parties et dans certains cas les accompagnaient dans le processus. Les juges n'étaient pas explicitement pro-propriétaires ou pro-locataires ; dans leurs interventions, ils apparaissaient neutres. Aucun des juges n'a fait de commentaires qui auraient pu nous faire douter de leur impartialité. C'est plutôt dans la manière dont le processus de l'audience se déroule et dans le fonctionnement de l'institution que nous avons décelé des éléments qui peuvent engendrer des impressions de partialité. Dans cette section, après avoir présenté 3 cas de figure, nous présentons trois de ces éléments qui apparaissent problématiques : les juges favorisent la signature d'une entente, ce qui mène à davantage de reprises ; les juges sont davantage sensibles aux arguments économiques des propriétaires par rapport à ceux des locataires ; et les juges sont conciliants avec les propriétaires concernant la procédure comme par exemple, l'introduction de documents en preuve.

EXEMPLE #1

Une lettre demandant la reprise de logement a été envoyée le 12 décembre 2022 : le propriétaire (représenté par son fils) veut reprendre le logement pour son fils. Le locataire, qui est présent, conteste la reprise elle-même, parce que selon ses dires : « la première année, il m'a dit qu'il voulait reprendre le logement parce qu'il ne m'aimait pas ; la deuxième, il m'a dit qu'il me mettait dehors parce qu'il voulait refaire des rénovations et là, il me dit qu'il veut me mettre dehors parce qu'il a besoin de son logement pour son fils ».

La juge explique que ça vaudrait la peine qu'ils discutent ensemble pour trouver un arrangement, parce que si le locataire conteste la reprise, il doit faire la preuve que cette reprise est faite pour une autre fin que celle évoquée (loger son fils) et qu'il faut compter 2 à 3h pour faire cette preuve (donc l'audience sera remise à un autre moment). Elle mentionne qu'un accord à l'amiable permet de s'entendre sur des indemnités (en général, c'est 3 mois de loyer), sur la date de départ et la date du paiement des indemnités. Sinon, la juge tranche après le procès et il n'y a pas de marge de manœuvre pour le locataire.

Le locataire mentionne alors qu'il est prêt à partir en juillet et il demande l'annulation des loyers jusqu'à ce moment (donc 5 mois de loyer). Le fils refuse. La cause va être rappelée.

La demande est rejetée finalement en mai 2023.

EXEMPLE #2

L'affaire présentée devant la juge concerne la reprise d'un logement par le propriétaire pour y loger sa fille, âgée de 48 ans. La locataire actuelle ne s'oppose pas à la reprise du logement, mais elle se retrouve dans une situation difficile, car elle est monoparentale et a trois filles à sa charge. Elle n'a pas les moyens financiers pour se reloger. Elle est visiblement triste. La juge lui explique qu'elle peut imaginer le stress important que lui occasionne le projet de reprise. Elle lui explique que son rôle est d'aider les deux parties pour que tout se passe bien, peu importe le jugement final. Elle remercie la juge et essuie ses larmes. La juge assermente les personnes présentes.

Le propriétaire et sa femme sont âgés de 85 et 82 ans, respectivement, et souhaitent reprendre leur logement pour loger leur fille. La locataire actuelle occupe le logement depuis 2015 et paie un loyer mensuel de 1600 dollars pour un 6 ½. Elle a reçu l'avis de reprise du propriétaire, mais ce dernier ne l'a pas apporté à l'audience. Le propriétaire a acheté le bâtiment en 1987, il n'a pas les documents nécessaires pour le prouver, mais la juge alloue un délai de deux semaines pour les lui transmettre. Il affirme posséder d'autres immeubles : un triplex dans le Mile-End et un duplex dans Parc-Extension. Le propriétaire affirme qu'aucun autre locataire ne quitte en juillet.

La fille du propriétaire vient témoigner et elle est assermentée. Elle vit avec ses parents et son frère de 53 ans dans le même logement depuis l'enfance. Depuis la pandémie, elle travaille de la maison sur un minuscule bureau dans sa chambre et doit faire beaucoup d'appels-conférences. La cohabitation est devenue difficile, mais elle ne souhaite pas retourner au bureau, car cela n'est pas requis par son employeur. De plus, ses parents se font vieux et ont de plus en plus de problèmes de santé, ce qui explique pourquoi elle souhaite rester proche d'eux malgré tout. La juge insiste et questionne les parties pour savoir si le problème de cohabitation pourrait être résolu si elle retournait travailler en présentiel. À ce niveau, la bénéficiaire affirme que le projet de reprise est sur la table depuis 2-3 ans, depuis les changements organisationnels qu'a engendrés la pandémie.

La locataire peut maintenant témoigner. Elle réitère qu'elle comprend la situation des demandeurs, qu'ils sont dans leurs droits et qu'elle ne leur en veut pas et qu'elle aime beaucoup le locateur. Elle trouve la situation difficile et dit que ses trois filles qui vont à l'école à proximité de son présent logement sont aussi attristées. Elle estime que les frais de déménagement s'élèveraient autour de 3000 \$. D'autres frais, comme le rebranchement (électricité et Vidéotron) et le réacheminement de courrier avec Poste Canada s'élèveraient autour du montant de 300 \$. Elle mentionne également avoir besoin de temps pour inscrire ses filles à une nouvelle école. Elle estime important de se loger à proximité des transports en commun puisqu'elle n'a pas de voiture et elle veut s'assurer qu'elle-même et ses filles puissent se déplacer au besoin. Elle semblait gênée de nommer de tels montants et demandait à la juge ce qu'elle en pensait. La juge lui mentionne qu'elle ne peut pas lui suggérer des montants d'un point de vue légal, mais aussi que c'est la locataire qui connaît le plus ses besoins. Elle reconnaît qu'il s'agit d'une situation stressante, et donc qu'il est tout à fait normal et minimal qu'elle reçoive une compensation financière.

La reprise sera autorisée.

EXEMPLE #3

Le juge assermente les parties (particulièrement rapidement, les parties ne sont pas encore assises). La demande de reprise a été acheminée par courrier recommandé le 5 décembre 2022. Le locataire conteste la reprise, il souhaite rester dans son logement. Le locateur présente une copie du bail au juge. Le logement visé est un grand 4 ½ (le locateur dit au début que c'est un 6 ½) au loyer subventionné de 709 \$ par mois. Il s'agit du logement de l'étage au milieu d'un triplex. Le logement du rez-de-chaussée est également un 4 ½ au loyer de 1035 \$ par mois. Les deux autres baux de l'immeuble sont renouvelés. Un des logements est occupé par un locataire qui est arrivé depuis 2 mois après une cession de bail (le locateur n'a pas les documents de cette cession avec lui). Un autre est occupé par le même locataire depuis environ 10 ans. Le locateur possède des parts d'autres immeubles.

Le locateur est propriétaire de l'immeuble depuis 2011. Le juge demande le compte de taxes, qu'il n'a pas. Le juge demande l'avis de reprise, mais il lui remet la demande fait au TAL. Le locateur offre plusieurs documents, mais aucun n'est celui que demande le juge. Le juge répète plusieurs fois « avez-vous l'avis de reprise? ».

Le juge demande au locateur d'expliquer le projet de reprise. Il souhaite reprendre le logement pour que son fils de 29 ans puisse s'y loger. Il vit actuellement à Boucherville. Il a terminé ses études depuis un an. Avant de terminer ses études, son fils travaillait sur la Rive-Sud de Montréal, mais il travaille maintenant à Montréal. Le locateur affirme que l'immeuble est beaucoup à gérer et qu'il a des problèmes de santé. Son fils irait vivre seul au logement, au même coût que le locataire actuel. Le juge demande d'expliquer pourquoi vouloir reprendre le logement et non pas un autre. Il répond que c'est le montant que son fils peut se permettre (709 \$/mois). Il affirme qu'éventuellement, son fils achèterait l'immeuble.

Le juge invite le locataire à poser des questions au locateur sur ce qu'il vient de dire. Il commence à donner sa version des faits, mais le juge lui rappelle qu'il doit maintenant poser des questions. Le locataire dit que le logement du haut a été libre à deux reprises dans la dernière année. Le juge lui explique que c'était une cession de bail, et que dans ce cas, le locateur ne peut empêcher ce processus. Le locataire recommence à plaider, le juge le rappelle à l'ordre. Le locataire demande : « Pourquoi mon logement ? ». Le juge intervient, dit que le locateur a déjà expliqué la raison (logement que son fils peut payer). Le juge dit au locataire que s'il a des questions pour obtenir de l'information qui n'a pas encore été abordée, il peut y aller. « On est là pour des questions factuelles, vous pouvez faire valoir vos arguments après ». Le locataire dit qu'il n'a plus de question, se croise les bras.

Le bénéficiaire, le fils du locateur, est appelé à témoigner. Il est assermenté. Le juge lui demande de parler de sa situation et du projet de reprise. Il explique que le projet de reprise est né en 2021, mais que son père et lui ne souhaitaient pas que le locataire perde son logement pendant la pandémie. Il raconte qu'il travaille à Montréal, sur la Rive-Sud et parfois sur la Rive-Nord. Questionné par le juge à cet effet, il affirme qu'il n'y a pas de raison précise pour laquelle ils souhaitent reprendre ce logement en particulier.

Le juge offre au locateur et au locataire de questionner le bénéficiaire. Le locateur affirme qu'il n'a pas de question. Le locataire, quant à lui, affirme : « j'ai des questions, mais ça n'a pas rapport ». Le juge mentionne donc au locataire qu'est venu le temps pour lui de raconter sa version des faits. Le locataire affirme que pendant 13 ans, il n'a jamais été en retard dans ses paiements de loyer. Il parle du fait que sa conjointe qui vit avec lui a un handicap. Elle doit prendre 23 médicaments différents par jour. Le juge explique au locataire qu'il a beau être « le meilleur locataire au monde », cela n'empêche pas d'être visé par une demande de reprise.

Selon le locataire, le plan du locateur, c'est de monter les prix. Le locataire allègue que le locateur a déjà fait ça, tout le monde se parle dans le bloc. Le juge rétorque que le locataire rapporte beaucoup de oui-dire sans

présenter de preuves. Le locataire réitère que le locateur ne veut pas de HLM (allocation-logement), qu'il souhaite se débarrasser de lui comme locataire afin de trouver quelqu'un qui paiera un loyer de 300 \$ de plus. Le locataire a terminé de raconter sa version des faits.

La reprise sera autorisée.

4.1 Des juges qui favorisent la signature d'une entente

Dans une des premières audiences que nous avons observées, la juge a demandé au locataire s'il s'opposait à la reprise et ce dernier a répondu que non, mais qu'il souhaitait que la compensation accordée soit entérinée par le tribunal. Dès lors, la juge a proposé aux parties de s'entendre en mentionnant qu'une « bonne entente est meilleure qu'un jugement ». En fait, une entente signifie que la cause sera bouclée à la fin de la journée, ce qui réduit la charge de travail des juges tout comme les délais pour la décision. D'ailleurs, lors d'une observation relatée dans l'exemple 1, la juge mentionne qu'une entente est préférable parce que sinon il faut entendre la preuve et cela peut prendre jusqu'à trois heures (janvier 2023). Or, dans ce cas-ci, le locataire et le propriétaire ne s'entendaient pas sur les termes d'une entente, ce qui a finalement mené au rejet de la demande, considérée par le juge comme étant de mauvaise foi. Un locataire qui aurait demandé moins se serait vu signer une entente, alors que le projet était de l'évincer.

Ainsi, dans plusieurs de nos observations, cet élément revient : favoriser la signature d'une entente. La signature d'une entente n'est pas anodine ; elle signifie la fin de l'opposition à la reprise et concrétise par le fait même l'acceptation du projet. En effet, l'entente, c'est le refus par le locataire de défendre son droit au maintien dans les lieux et le fait de favoriser l'entente laisse entendre que le TAL accorde une préséance à un droit sur l'autre, comme pour rappeler l'inévitable force du droit de propriété sur les autres.

L'entente empêche de débattre du bien-fondé de la reprise, mais également du montant de la compensation avec les orientations du juge. Les locataires ne connaissent pas nécessairement les montants auxquels ils ont droit. Dans plusieurs audiences, lorsque la question des compensations était discutée, les juges expliquent la jurisprudence, ce qui permet aux locataires de faire des demandes éclairées. Ici, la compensation agit comme contrepartie à la perte du maintien dans les lieux et cela mérite d'être expliqué aux parties. L'entente ne permet pas aux locataires ce choix éclairé en ayant au préalable été informé de ce à quoi ils renoncent.

4.2 Des juges qui sont davantage sensibles aux arguments économiques des propriétaires

L'observation des audiences permet aussi, comme nous l'avons présenté plus tôt, de comprendre le fonctionnement de celles-ci. L'essentiel de l'audience est constitué de la justification du projet par le propriétaire dont les arguments sont très souvent de type économique. En effet, lors des observations, les propriétaires évoquent des problèmes financiers lorsqu'ils reprennent un logement pour eux-mêmes à la suite de la vente d'une maison ou parce qu'ils ne peuvent plus payer le logement où ils se trouvent. Dans d'autres cas, l'argument

économique explique le choix du logement repris plutôt qu'un autre dans l'immeuble, en particulier parce que le loyer de celui-ci est moins élevé (et donc moins rentable).

D'autres justifications doivent être données par le propriétaire, pour le choix du bénéficiaire de la reprise et sur la permanence du projet par exemple. Des preuves sont exigées par les juges pour soutenir les justifications et arguments et les bénéficiaires, si ce n'est pas le propriétaire, doivent témoigner devant le juge pour expliquer leur projet d'habitation dans le logement repris. Toutefois, pour les arguments économiques, peu ou pas de preuves sont exigées. Les juges pourraient exiger les coûts des loyers payés par les propriétaires, les valeurs des propriétés, la présence de résidence secondaire, ou autres. Rien de ce genre n'est demandé (comme dans les exemples 2 et 3).

En revanche, lorsque le locataire prend la parole, les preuves qu'il peut soumettre doivent être reliées à la bonne (ou mauvaise) foi du projet du propriétaire, c'est-à-dire démontrer que la reprise n'est pas justifiée. Les torts financiers que cette dernière peut lui causer ne sont pratiquement pas évoqués. Lorsque c'est le cas, les juges ramènent la discussion autour du projet ou des relations avec le propriétaire. Même lorsque la compensation est l'objet de la discussion, les impacts économiques de la mobilité forcée ne sont pas pris en compte, à part pour les coûts directs de la mobilité forcée (déménagement et frais de branchement).

4.3 Des juges conciliants avec les propriétaires concernant la procédure

Lorsqu'un propriétaire demande une reprise, il doit fournir certaines preuves. Par exemple, il doit fournir une copie du bail prouvant qu'il est locateur, et une preuve de propriété. Le fait de ne pas présenter ces documents peut mener le juge à refuser la demande, le propriétaire n'étant pas en mesure de prouver ces éléments (argument donné par les juges dans certaines décisions recensées dans la partie quantitative du rapport). Or, pendant les observations, nous avons été témoins de juges qui acceptaient que ces documents soient fournis plus tard, ils acceptaient d'entendre la cause malgré le fait que ces documents sont au centre de la cause, comme dans l'exemple 3 où le propriétaire n'avait pas l'avis de reprise. Les juges accordent alors quelques jours au propriétaire pour fournir ces documents au tribunal. Dans certains cas, les causes sont même remises à plus tard pour accommoder le propriétaire.

En revanche, dans le cas des locataires, il y a très peu de remises d'audience. Nous n'avons été témoins d'aucune demande en ce sens pendant les observations. Par exemple, un locataire perdant sa cause pourrait demander un peu de temps pour se préparer pour présenter son dossier de compensation et peaufiner ses arguments. Or, cette situation ne s'est pas présentée, ni dans l'analyse des décisions ni lors des observations. Ici encore, le fonctionnement du TAL semble plus sensible aux arguments et à la situation des propriétaires.

Conclusion

Depuis plusieurs années, les comités logement au Québec dénoncent la différence de traitement du TAL entre les locataires et les propriétaires à la faveur de ces derniers. Les statistiques sur les délais présentaient déjà des indices inquiétants qui ont été relevés par des comités et des chercheurs. Dans notre cas, l'analyse des décisions de 2021 démontre plusieurs éléments qui pointent vers l'hypothèse de traitement favorable aux propriétaires par l'institution et par conséquent défavorable aux locataires.

Dans un premier temps, les logements repris sont moins chers que le marché (400 \$ de moins par mois), assez grands (au moins deux chambres), avec des locataires qui y habitent depuis plus de 5 années. De plus, la grande majorité des logements en question se trouvaient dans les quartiers centraux de la région métropolitaine de Montréal. L'analyse montre aussi que près de deux tiers des demandes sont validées par le TAL. Le tribunal agit ici comme confirmant l'essentiel des demandes et donne préséance au droit de propriété et à sa jouissance. La présence d'un avocat n'augmente pas de manière importante les chances des parties. En outre, dans les décisions, les juges consignent très peu les arguments des locataires. Dans les 320 décisions où des arguments ont été consignés par le juge, deux arguments reviennent constamment : « Locataire mentionne que la reprise est une éviction déguisée » (223 occurrences) ; et, « Locataire mentionne que la reprise est due à un litige » (84 occurrences). Dans plus de la moitié des cas, les demandes sont tout de même autorisées.

En effet, le droit de propriété, mobilisé dans la demande de reprise, a plus de force auprès du TAL que le droit au maintien dans les lieux. Le fait qu'une majorité de demandes soit acceptée et que les arguments des locataires semblent peser moins dans la balance que le projet du propriétaire constitue un indicateur de cette inégalité de traitement. Les observations des audiences s'inscrivent dans la même logique où le processus judiciaire semble favoriser les propriétaires. En pleine crise du logement, il apparaît que le TAL n'arrive pas à défendre les locataires, en particulier ceux à faible revenu.

Les données disponibles ne nous permettent pas d'aller plus loin afin d'analyser qui sont les locataires particulièrement visés par les reprises de logement. Ainsi, nous n'avons pas eu accès au statut socio-économique précis des locataires (les personnes sans emploi et prestataires de l'aide sociale sont-elles plus touchées que les autres?) ni aux données ethnoraciales (les personnes racisées sont-elles plus concernées par le phénomène?). Ces informations nous permettraient d'aller plus loin dans nos hypothèses de discrimination. C'est une des lacunes que nous espérons combler dans la suite de cette recherche.

Bibliographie

- Comité logement Petite-Patrie. (2020). *Entre fraude et spéculation – Enquêtes sur les reprises et évictions de logement* (p. 38). Comité logement Petite-Patrie. <https://rclalq.gc.ca/wp-content/uploads/2021/02/Entre-fraude-et-speculation-CLPP-2020.pdf>
- Gallié, M., & Besner, L.-S. (2017). De la lutte contre les délais judiciaires à l'organisation d'une justice à deux vitesses : La gestion du rôle à la Régie du logement du Québec. *Les Cahiers de droit*, 58(4), 711-747. Érudit. <https://doi.org/10.7202/1042756ar>
- Goyer, R. (2017). Salubrité et santé dans l'action collective en matière de logement à Montréal. *Lien social et Politiques*, 78, 70-88. Érudit. <https://doi.org/10.7202/1039339ar>
- Parazelli, M., Mensah, M., & Colombo, A. (2010). Exercer le droit au logement. Le cas d'un épisode de squattage à Montréal en 2001. *Lien social et Politiques*, 63, 155-168. Érudit. <https://doi.org/10.7202/044157ar>
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. (2016). *La Régie du logement sous la loupe : L'exécution partielle de la justice* (p. 44). Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec.
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. (2022). *Déloger pour s'enrichir : La hausse alarmante des évictions forcées au Québec* (p. 17). Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. <https://rclalq.gc.ca/wp-content/uploads/2022/12/Evictions-2022-RCLALQ.pdf>