

RÉPONSE DU CANADA À LA COMMUNICATION DU RAPPORTEUR SPÉCIAL SUR LE DROIT À UN LOGEMENT CONVENABLE

Introduction

1. Le 27 avril 2020, Leilani Farha, ancienne Rapporteuse spéciale sur le logement convenable, a envoyé une communication au Canada (référence AL CAN 1/2020), soulevant des préoccupations quant à l'incidence du modèle d'affaires d'Akelius Canada sur le droit au logement des locataires dans les immeubles d'appartements d'Akelius à Toronto et Montréal.
2. Le gouvernement du Canada, le gouvernement de l'Ontario et le gouvernement du Québec apprécient l'opportunité de pouvoir répondre à cette communication.
3. Le Canada prend très au sérieux ses obligations internationales en matière de droits de la personne et s'engage à maintenir un dialogue constructif à l'égard des mécanismes des Nations Unies, y compris les procédures spéciales, lesquelles constituent un élément essentiel d'un système international des droits de la personne solide et efficace. Le Canada collabore donc de bonne foi avec les procédures spéciales et fournit les renseignements suivants en réponse à la communication.
4. Le Canada dispose d'un cadre juridique et politique solide en matière de droits de la personne qui permet de régler les questions de façon efficace, transparente et responsable au moyen de son processus d'élaboration des politiques législatives, de consultations publiques et de discussions animées par une presse libre, et devant les cours et les tribunaux du Canada.

Cadre juridique pour la protection des droits de la personne au Canada

5. Les pouvoirs législatif, exécutif et judiciaire de tous les ordres de gouvernement du Canada partagent la responsabilité de la protection des droits de la personne et de la mise en œuvre des obligations internationales découlant des traités relatifs aux droits de la personne. Les lois applicables sont adoptées par le Parlement du Canada et les assemblées législatives provinciales et territoriales.
6. Au Canada, le droit au logement n'est pas inscrit dans la *Charte canadienne des droits et libertés* (la Charte). Toutefois, la Charte garantit explicitement les droits à l'égalité, y compris le droit de chacun à la même protection et au même bénéfice de la loi, sans discrimination fondée sur des motifs énumérés ou analogues. La garantie d'égalité de la Charte englobe à la fois la discrimination directe et indirecte, comme les situations dans lesquelles une loi ou une action gouvernementale a un effet négatif sur un groupe caractérisé par un motif de discrimination interdit. La *Loi canadienne sur les droits de la personne* interdit également les pratiques discriminatoires des entités sous réglementation fédérale dans la fourniture de logements, en plus d'interdire la discrimination dans d'autres sphères d'activité.
7. Toutes les provinces et territoires du Canada ont adopté des lois sur les droits de la personne qui interdisent la discrimination fondée sur divers motifs : dans l'emploi, dans

la fourniture de biens, d'installations et de services habituellement offerts à la population et dans l'hébergement. En général, la législation sur les droits de la personne interdit la discrimination fondée sur la race ou la couleur, la religion ou les croyances, l'âge, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité ou l'expression de genre, la situation familiale ou matrimoniale, le handicap physique ou mental, l'origine nationale ou ethnique et l'ascendance ou le lieu d'origine, notamment dans le secteur du logement. Toutefois, aucune province ni aucun territoire canadien n'a inscrit le logement comme un droit autonome dans son code des droits de la personne ou d'autres lois.

8. Au Canada, divers recours sont disponibles en cas de violations des droits de la personne, selon la nature du droit violé et la forme de réparation demandée.
9. Le principal moyen de faire respecter les lois en matière des droits de la personne est par le biais des commissions ou tribunaux des droits de la personne établis par ces lois. Bien que les fonctions de ces organes varient, ils ont comme fonctions communes de statuer sur les plaintes de discrimination déposées en vertu de la loi applicable ou de les régler par la conciliation. Si la commission ou le tribunal conclut qu'une personne a commis un acte discriminatoire, il peut rendre une ordonnance ayant force exécutoire devant les tribunaux. La personne qui a commis l'acte discriminatoire peut être condamnée à mettre fin à cette pratique, à prendre des mesures pour renverser les effets de la discrimination, par exemple en réembauchant la victime, à verser une indemnisation ou à adopter un programme d'action positive. Les décisions des commissions ou des tribunaux peuvent faire l'objet d'un contrôle judiciaire.
10. Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le Code) établit le droit à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement, sans discrimination fondée sur divers motifs énumérés [paragr. 2(1)], y compris la race, la citoyenneté, l'âge, le statut familial, être bénéficiaire d'aide sociale ou un handicap. En vertu du Code, nul ne doit porter atteinte à un droit reconnu par le Code ni faire, directement ou indirectement, quoi que ce soit qui porte atteinte à un tel droit (art. 9). Si une personne visée par les motifs énoncés dans le Code a un besoin qui l'empêche ou entrave l'accès au logement, elle doit informer son propriétaire ou son fournisseur de logement de ce besoin ou de cet obstacle. Un propriétaire ou un fournisseur de logement est alors tenu de faire ce qui est nécessaire pour répondre à ce besoin, à condition de pouvoir le faire sans subir lui-même un préjudice injustifié.
11. La Commission de la location immobilière (CLI) peut être en mesure d'examiner une plainte pour discrimination fondée sur le Code, si celle-ci se rapporte à une requête présentée en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH). Dans d'autres situations, le locataire a la possibilité de porter sa cause devant le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (le Tribunal), qui traite les allégations de discrimination et de harcèlement faites en vertu du Code.
12. Si le Tribunal conclut qu'il y a eu atteinte aux droits de la personne, il peut ordonner à la partie qui a porté atteinte à ces droits de verser une indemnité pécuniaire ou d'effectuer une restitution à la partie lésée pour la perte consécutive à l'atteinte, y compris une indemnité pour atteinte à la dignité, aux sentiments et à l'estime de soi, ou ordonner à

toute partie à la requête de prendre les mesures qui, selon le Tribunal, s'imposent pour favoriser l'observation du Code [paragr. 45.2(1)]. Une telle ordonnance peut s'appliquer aux pratiques ultérieures et peut être rendue même si aucune ordonnance du genre n'a été demandée par une des parties à la requête [paragr. 45.2(2)].

13. Le Code prévoit également l'établissement de la Commission ontarienne des droits de la personne, un organisme indépendant qui a pour fonctions de protéger l'intérêt public et les droits de la personne en Ontario, d'identifier et de promouvoir l'élimination des pratiques discriminatoires (art. 29). Bien que la Commission ne s'occupe pas des cas individuels de discrimination et ne rende pas de décisions judiciaires, elle peut présenter des requêtes au Tribunal si elle estime qu'une telle requête est dans l'intérêt public et qu'une ordonnance rendue en vertu du Code pourrait fournir une mesure de redressement appropriée (art. 35). Lorsqu'une requête est présentée au Tribunal par la Commission et que le Tribunal décide qu'une ou plusieurs des parties à la requête ont porté atteinte à un droit reconnu par le Code, il peut rendre une ordonnance enjoignant à toute partie de prendre les mesures qui, selon lui, s'imposent pour favoriser l'observation du Code, y compris en ce qui concerne les pratiques ultérieures (art. 45.3).
14. Au Québec, la *Charte des droits et libertés de la personne* (Charte québécoise) énonce à son article 10 que : « Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap »¹. L'article 12 interdit quant à lui à toute personne de refuser, pour l'un des motifs de discrimination susmentionnés, de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public, ce qui comprend un bail, mais exclut la location non annoncée d'une chambre dans une maison privée (art. 14).
15. L'article 13 de la Charte québécoise interdit tout acte juridique comportant une clause discriminatoire. Une telle clause prévue dans un bail ou le règlement de l'immeuble est invalide. De plus, une clause en apparence neutre peut aussi être contraire à la Charte québécoise, si elle a des effets indirectement discriminatoires sur certaines personnes ou certains groupes de personnes en fonction d'un motif de discrimination.
16. L'article 10.1 de la Charte québécoise interdit à quiconque de harceler une personne en raison de l'un des motifs de discrimination visés dans l'article 10.
17. Outre les protections accordées en matière de discrimination, tant le Code civil du Québec que la Charte québécoise consacrent le droit à l'inviolabilité de la demeure ainsi qu'au respect à la vie privée, lesquels sont des droits intimement liés à la protection du droit au logement. Ainsi, le locateur ne peut, sauf exception, entrer dans le logement

¹ RLRQ, chapitre C-12. <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/pdf/cs/C-12.pdf>

occupé par un locataire sans sa permission (art. 5, 6, 7 et 8 Charte québécoise; art. 36 et 1375 Code civil du Québec (ci-après C.c.Q.)).

18. Soulignons également que l'article 1899 C.c.Q. interdit la discrimination² et les représailles³. Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.
19. Tant les services publics québécois que les entreprises privées doivent respecter les droits protégés par la Charte québécoise.
20. Le Tribunal administratif du logement (TAL) a compétence dans l'application de la Charte québécoise lorsqu'un bail a été conclu entre les parties et que le manquement reproché concerne une obligation contractuelle. Lorsque les circonstances s'y prêtent, la violation d'un droit garanti par la Charte québécoise peut amener le TAL à rendre les ordonnances qui s'imposent en vue de la protection de ces droits ainsi qu'à accorder des dommages compensatoires et punitifs.
21. Avant la conclusion d'un bail de logement ou lorsque la situation ne concerne pas les droits et obligations liés au bail, le respect de la Charte québécoise est assuré par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ). Ainsi, une plainte peut être logée auprès de la CDPDJ qui détermine, après enquête, s'il existe une preuve suffisante pour que le Tribunal des droits de la personne (TDP) soit saisi du dossier.

Loi sur la stratégie nationale sur le logement

22. En 2017, le gouvernement du Canada a annoncé la toute première Stratégie nationale du logement du Canada qui, entre autres, soutient la réalisation progressive du droit à un logement adéquat tel que reconnu dans le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, auquel le Canada est partie. Les initiatives menées dans le cadre de la Stratégie nationale du logement donnent la priorité aux personnes vulnérables, en offrant des fonds pour la construction et la rénovation de logements abordables et d'autres soutiens en matière d'abordabilité, de recherche et de données. Dans le cadre d'une approche du logement fondée sur les droits de la personne, le gouvernement du Canada a déposé la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, qui est entrée en vigueur en juillet 2019. Elle reconnaît que le logement est essentiel à la dignité et au bien-être inhérents de la personne ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes et d'une économie nationale forte qui permettent à la population du Canada de prospérer et de s'épanouir. La *Loi sur la stratégie nationale du logement* stipule qu'une stratégie nationale du logement doit être élaborée et maintenue pour faire avancer la politique du gouvernement du Canada en matière de logement, en tenant compte des principes clés d'une approche du logement fondée sur les droits de la

² Par exemple, refuser de louer à une personne enceinte ou qui a des enfants, sauf si les dimensions du logement le justifient.

³ Par exemple, imposer au locataire qui a exercé un droit prévu au C.c.Q. ou à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01) une condition plus onéreuse ou refuser de le maintenir dans ses droits.

personne. Elle a également établi un Conseil national du logement et un défenseur fédéral du logement comme mesures de responsabilisation et d'inclusion.

23. « Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance » appuie les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement, en particulier pour répondre aux besoins des Canadiens les plus vulnérables; améliorer l'accès à des logements sûrs, stables et abordables; et réduire l'itinérance chronique à l'échelle nationale de 50 % d'ici 2027-28. « Vers un chez-soi », qui a remplacé la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance le 1er avril 2019, est un programme communautaire visant à prévenir et à réduire l'itinérance. Il offre un soutien financier direct aux collectivités urbaines, autochtones, territoriales, rurales et éloignées du Canada afin de les aider à répondre aux besoins locaux et à élaborer des solutions locales à l'itinérance.
24. Les collectivités peuvent utiliser le financement du programme « Vers un chez-soi » pour élaborer et offrir des services de logement et de soutien aux personnes et aux familles en situation d'itinérance ou à risque de l'être, en utilisant les plans d'un système guidé sur les données pour obtenir des résultats concrets. L'approche axée sur les résultats offre aux collectivités la souplesse dont elles ont besoin pour répondre aux priorités locales, notamment la prévention de l'itinérance et les programmes conçus pour répondre aux besoins des populations vulnérables (par exemple, les jeunes, les populations autochtones, les femmes et les enfants fuyant la violence et les anciens combattants). En 2020, le programme « Vers un chez-soi » a été étendu à six nouvelles communautés au Canada, soutenant ainsi un plus grand nombre de Canadiens sans abri ou à risque de le devenir.

Cadre législatif et ressources s'appliquant spécifiquement aux propriétaires et locataires.

Ontario

25. En Ontario, la LLUH est le texte législatif qui régit la location à usage d'habitation. La LLUH établit le cadre de réglementation des loyers et du droit au maintien dans les lieux et prévoit la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends. La CLI, qui fait partie de Tribunaux décisionnels de l'Ontario, est le tribunal décisionnel qui, indépendamment du gouvernement, a le pouvoir de régler les différends entre locataires et locataires, en vertu de la LLUH.

Augmentations de loyer

26. En Ontario, les propriétaires sont autorisés à augmenter le loyer chaque année, mais dans la plupart des cas, ils doivent le faire en respectant le taux légal d'augmentation des loyers. Le taux annuel d'augmentation, établi en vertu de la LLUH, tient compte de l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario – une mesure objective et transparente calculée par Statistique Canada.
27. Le taux légal annuel d'augmentation des loyers permet de s'assurer que les coûts de logement pour la plupart des locataires n'augmenteront pas au-delà du taux d'inflation (l'augmentation maximale étant de 2,5 %), tout en permettant aux propriétaires

d'accroître leurs revenus de façon stable et prévisible afin de compenser les augmentations de coûts qu'ils pourraient enregistrer en vue d'entretenir et d'exploiter convenablement leurs immeubles.

28. En outre, la LLUH permet aux propriétaires de négocier le loyer initial avec les nouveaux locataires. Les propriétaires peuvent ainsi établir les loyers selon le marché et compenser toute hausse des coûts lors du roulement de locataires. La capacité d'établir le montant du nouveau loyer lors d'un changement de locataires constitue une mesure incitative importante pour amener les propriétaires à investir dans les logements locatifs.
29. Les propriétaires doivent aviser les locataires par écrit, au moins 90 jours à l'avance, de toute augmentation de loyer, et le loyer ne peut être augmenté qu'une seule fois tous les 12 mois, conformément au taux légal d'augmentation des loyers.
30. En vertu de la LLUH, les propriétaires peuvent également présenter une requête à la CLI en vue d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal établi, s'ils ont effectué des travaux de rénovation, de réparation, de remplacement ou de nouveaux agrandissements extraordinaires ou importants et dont les avantages escomptés s'étendent sur au moins cinq ans (appelés « dépenses en immobilisations »).
31. Les augmentations de loyer supérieures au taux légal établi permettent aux propriétaires d'investir dans la réfection et l'amélioration de leurs immeubles locatifs vieillissants et de s'assurer que les locataires continuent d'avoir accès à des logements locatifs bien entretenus et sécuritaires.
32. Les propriétaires ne peuvent pas exiger aux locataires de verser une augmentation de loyer supérieure au taux légal établi, à moins que celle-ci n'ait été approuvée par la CLI [paragr. 126(5) de la LLUH]. L'augmentation maximale de loyer qui peut être accordée par la CLI pour des travaux de réparation d'immobilisations effectués par un locateur est de 3 % de plus que le taux légal établi pour chacune des trois années visées. De plus, une fois qu'un propriétaire a récupéré les coûts de ces travaux, il est tenu, en vertu de la LLUH, de supprimer du loyer des locataires cette augmentation de loyer supérieure au taux légal. Cette disposition vise à s'assurer que les locataires ne continuent pas à se voir imposer de telles augmentations, une fois que le locateur n'a plus à assumer les coûts en question (art. 129 et art. 38 du Règl. de l'Ont. 516/06 en vertu de la LLUH).
33. Si un propriétaire présente une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, il est tenu, en vertu de la LLUH, d'en aviser chacun des locataires qui sera touché par cette augmentation, en plus d'informer ceux-ci de la date à laquelle la requête sera entendue par la CLI. Les locataires ont le droit d'assister à l'audience et de présenter des preuves et des arguments contre cette requête. Le propriétaire est tenu de fournir aux locataires, sur demande, une preuve de tous les frais et paiements qui se rapportent aux sommes réclamées à l'égard de travaux d'immobilisations, ainsi que des précisions sur chaque facture et paiement pour chaque élément des dépenses en immobilisations (art. 23 et 22 du Règl. de l'Ont. 516/06 en vertu de la LLUH).

34. Aux termes du Règl. de l'Ont. 516/06, la LLUH prescrit le type de dépenses en immobilisations qui ne sont pas admissibles à des augmentations de loyer supérieures au taux légal, ce qui inclut les travaux qui sont de nature essentiellement esthétique ou qui sont conçus pour augmenter le niveau de prestige ou de luxe offert, ou les travaux d'entretien courants ou ordinaires (art. 18 du *Règl. de l'Ont. 516/06* en vertu de la LLUH).

Réparations et entretien

35. En vertu de la LLUH, les propriétaires sont tenus de garder leurs immeubles locatifs en bon état et conformes aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien (art. 20 de la LLUH). En outre, la plupart des municipalités ont adopté des règlements qui établissent les normes foncières qui définissent les normes d'entretien applicables aux logements locatifs. Si la municipalité n'a pas établi de telles normes foncières, les normes d'entretien provinciales prévues en vertu de la LLUH s'appliquent (partie XIV de la LLUH et Règl. de l'Ont. 517/06 en vertu de la LLUH). Dans les deux cas, les locataires peuvent communiquer avec la municipalité s'ils estiment que leur immeuble locatif n'est pas entretenu de façon adéquate et peuvent demander qu'un inspecteur municipal de biens immobiliers se présente sur place pour examiner les lieux. Un inspecteur municipal de biens immobiliers peut donner l'ordre au locateur d'effectuer dans un délai précis les réparations nécessaires pour rendre un logement locatif ou un immeuble conforme au règlement municipal énonçant les normes foncières applicables ou aux normes d'entretien provinciales prévues en vertu de la LLUH, selon le cas.

36. De plus, le propriétaire ne doit pas entraver la fourniture de services essentiels (eau chaude ou froide, combustible, électricité, gaz et, pendant certains mois de l'année, chauffage). Si le propriétaire fournit un service essentiel à un locataire, il ne doit pas couper la fourniture raisonnable de ce service (art. 21 de la LLUH). Cette règle s'applique même si le loyer du locataire est en retard ou si le locataire a endommagé la propriété.

37. En outre, en vertu de la LLUH, le propriétaire ne doit pas entraver de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage (art. 22 de la LLUH).

Mesures de redressement et recours existants

38. Les locataires peuvent déposer une requête auprès de la CLI pour obtenir réparation, s'ils estiment que leur propriétaire n'entretient pas adéquatement le logement ou l'immeuble locatif, qu'il ne respecte pas les exigences de la LLUH en matière de services essentiels ou qu'il a entravé la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire. Les mesures de redressement que la Commission peut ordonner comprennent le rétablissement des services essentiels, la réalisation de travaux de réparation ou d'entretien, la réduction du loyer et la résiliation anticipée du bail, si le locataire en fait la demande.

39. L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif du ministère des Affaires municipales et du Logement répond aux plaintes des propriétaires ou des locataires concernant des infractions présumées à la LLUH, ce qui comprend le défaut de se conformer à une ordonnance relative à l'entretien rendue par la CLI [al. 234(y)] et l'entrave à la fourniture d'un service essentiel [al. 233(a)].
40. L'Unité de l'application des mesures législatives en matière de logement locatif a récemment apporté des améliorations à ses activités d'application afin de sensibiliser de façon proactive les propriétaires aux procédures d'expulsion légales lorsque les locataires expriment des préoccupations au sujet des projets de rénovation de leurs propriétés ou de vente de leurs logements locatifs.

Mesures législatives prises récemment

41. Le 21 juillet 2020, la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, qui modifie quatre lois liées au logement, dont la LLUH, a été adoptée. Les modifications apportées à la LLUH prévoient des mesures visant à améliorer l'expérience de location tant des propriétaires que des locataires.
42. Ces mesures renforcent les protections offertes aux propriétaires et aux locataires, favorisent un processus d'arbitrage équilibré et accessible pour faciliter le règlement des différends et réduisent les formalités administratives grâce à des règles et à des processus plus efficaces.
43. Les modifications renforceront la protection des locataires, dans la mesure où :
- les amendes maximales imposées pour des infractions à la LLUH passeront à 50 000 \$ et à 250 000 \$, respectivement, dans le cas d'une personne physique et d'une personne morale;
 - les propriétaires devront informer la CLI de toute demande d'expulsion déposée antérieurement afin de pouvoir s'installer dans le logement ou le rénover;
 - les propriétaires de petits immeubles devront verser aux locataires un loyer d'un mois s'ils les expulsent en vue d'effectuer des travaux de rénovation ou de réparation ou s'ils le font au nom d'un acquéreur de logement qui souhaite s'installer dans le logement en question.
44. Ces changements visent à soutenir « Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario », qui vise à accroître l'offre de logements abordables et à offrir aux familles des choix plus judicieux quant à l'endroit où vivre, travailler et élever leur famille.

Québec

Le cadre législatif relatif au bail d'un logement

45. Au Québec, les règles relatives au bail d'un logement, incluant les droits et les obligations du locateur et du locataire, le renouvellement du bail et la hausse du loyer, sont prévues au C.c.Q. et à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (LTAL)⁴. Afin de promouvoir une plus grande harmonie dans les relations entre locateurs et locataires, le législateur a confié un double mandat au TAL⁵ : d'une part, fournir aux citoyens une information adéquate et d'autre part, lui offrir des recours efficaces lorsque l'une des parties ne respecte pas ses obligations. Plus précisément, l'article 5 de la LTAL prévoit ce qui suit :

« 5. Le Tribunal exerce la compétence qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

Il est en outre chargé :

1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

3° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les membres du Tribunal. »

Le Tribunal administratif du logement

46. Afin de renseigner les locataires et les locateurs sur leurs droits et obligations, le TAL dispose d'un service de renseignements aux citoyens. Ainsi, il a rempli ce mandat en tenant 133 647 entrevues ou visites à l'accueil et en répondant à 154 267 appels téléphoniques pour l'année 2019-20. À cela, il faut ajouter les 961 220 appels traités par son système de réponse vocale interactive et les 2 815 664 consultations de son site Web⁶.

⁴ RLRQ, chapitre T-15.01. Par ailleurs, les recours en matière de location résidentielle dont la valeur excède 85°000\$ relèvent de la compétence de la Cour du Québec.

⁵ Le 31 août 2020, la Régie du logement a changé de nom et est devenue le Tribunal administratif du logement (*Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, 2019, chapitre 28, art. 76, et décret n° 597-2020 du 10 juin 2020).

⁶ Tribunal administratif du logement, Rapport annuel de gestion 2019-20 : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/rapport-annuel-de-gestion-2019-2020>.

47. En matière d'accessibilité à la justice, soulignons que le bénéficiaire d'une aide de dernier recours est exempté du paiement des frais pour l'ouverture d'une demande, sur présentation de son carnet de prestataire (art. 4 du Tarif sur les frais exigibles par le *Tribunal administratif du logement*⁷).
48. Enfin, le TAL offre un service de conciliation qui permet aux parties de discuter en présence d'un conciliateur pour tenter de trouver une solution au litige. Il s'agit d'une démarche rapide, gratuite, volontaire et confidentielle. Le dépôt d'une demande au Tribunal est cependant une étape préalable à la tenue d'une séance de conciliation.

Une justice plus moderne et accessible

49. Des modifications législatives ont été apportées récemment à la preuve et à la procédure applicables devant le TAL afin, notamment : de permettre la notification par un moyen technologique, ce qui facilite la notification d'une demande au Tribunal et en réduit les coûts; de remplacer le témoignage d'un professionnel (médecin, policier, pompier, inspecteur) par un rapport signé par ce dernier, ce qui évite les remises d'audience inutiles; d'autoriser la tenue d'une audience sur dossier, si les parties en font la demande ou qu'elles y consentent; et de permettre à une personne d'être assistée, gratuitement, par un tiers de confiance lors de l'audition pour toute cause jugée suffisante par un membre du Tribunal, notamment en raison de son âge, de son état de santé, de sa situation de vulnérabilité ou de son niveau de maîtrise de la langue. Le cadre juridique applicable en matière de conciliation a aussi été révisé.
50. Au printemps dernier, alors que le contexte de pandémie mondiale obligeait le gouvernement québécois à imposer un confinement général, le TAL a continué de servir la population à distance. Les formulaires de recours sont disponibles sur le site Web du Tribunal et il est possible de procéder au dépôt d'une demande en ligne en payant les frais prévus au Tarif des frais exigibles devant le Tribunal administratif du logement. Les parties peuvent également adresser une demande au TAL afin de tenir l'audience par un moyen technologique.

Le droit au maintien dans les lieux

51. Au Québec, règle générale, le locataire d'un logement bénéficie d'un droit personnel au maintien dans les lieux⁸. Ce droit lui confère la possibilité de renouveler son bail et de demeurer dans son logement, et ce, tant qu'il respecte les obligations reliées à son bail⁹. Néanmoins, la loi prévoit des exceptions à cette règle. En effet, dans certaines circonstances, un locateur peut empêcher la reconduction du bail qui le lie au locataire¹⁰.

⁷ RLRQ, c. T-15.01, r. 6.

⁸ Art. 1936 du C.c.Q. <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/ccq-1991>

⁹ Art. 1941 C.c.Q. Si la durée du bail initial excède 12 mois, le bail peut être reconduit pour une durée de 12 mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.

¹⁰ Arts. 1944, 1957 et 1959 C.c.Q.

La reconduction du bail

52. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer, s'il donne un avis de modification au locataire. Cet avis doit être acheminé dans les délais prescrits par le C.c.Q. et remplir les conditions qui y sont imposées, par exemple indiquer en dollars le nouveau loyer proposé ou encore en dollars ou en pourcentage l'augmentation du loyer en cours ainsi que le délai accordé au locataire pour refuser l'augmentation¹¹. Le locataire qui refuse la modification proposée doit en aviser le locateur. Dans ce cas, le bail sera reconduit sans modification, à moins que le locateur ne s'adresse au Tribunal, dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail¹². Le Tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer détermine le loyer exigible en tenant compte des normes fixées par règlement¹³. S'il accorde une augmentation de loyer, il peut échelonner le paiement des arriérés sur une période qui n'excède pas le terme du bail reconduit¹⁴.

Le contrôle des loyers : le Règlement sur les critères de fixation de loyer

53. Le contrôle des loyers est nécessaire à la mise en œuvre du droit au maintien dans les lieux qui constitue la pierre angulaire du louage résidentiel au Québec. À défaut, le locataire qui ferait face à une augmentation abusive serait contraint de déménager.

54. Les parties étant libres de négocier et de convenir d'une augmentation de loyer, l'état n'interviendra qu'à défaut d'entente et sur demande du locateur (art. 1947 C.c.Q.). Le législateur a donc voulu privilégier un contrôle des loyers qui ne soit pas généralisé. Par conséquent, il n'existe pas de taux fixe d'augmentation au Québec. Le loyer est plutôt déterminé conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

55. Les principaux objectifs de la méthode de fixation des loyers au Québec consistent à :

- protéger les locataires contre les hausses abusives de loyer ayant pour effet de les évincer;
- maintenir l'intérêt des propriétaires dans le logement locatif;
- encourager la conservation et favoriser l'amélioration de la qualité des logements.

56. La méthode de calcul en fixation des loyers est basée sur les revenus et les dépenses de l'immeuble.

57. La méthode de fixation de loyer constitue essentiellement un exercice de régulation économique. L'état du logement n'est donc pas pris en considération dans le calcul. Si toutefois le locataire considère que le locateur ne respecte pas ses obligations en ce qui a trait à l'état du logement, il doit, s'il veut faire valoir ses droits, exercer les recours

¹¹ Art. 1943 C.c.Q.

¹² Art. 1947 C.c.Q.

¹³ Règlement sur les critères de fixation de loyer (RLRQ, chapitre T -15.01, r.2).

¹⁴ Art. 1953 C.c.Q.

prévus à la loi (ex. : diminution de loyer, résiliation du bail si préjudice sérieux, ordonnance d'exécution en nature, etc.).

58. Il est à noter que chaque année, le TAL met à la disposition des citoyens un formulaire de calcul¹⁵ qui permet d'évaluer, sous certaines réserves (ex. : qualification de la dépense et admissibilité), l'ajustement de loyer pour un logement concerné. Ce formulaire, qui est accompagné d'explications générales, est également disponible sous une forme interactive¹⁶. Cela permet donc au locateur d'anticiper l'augmentation à laquelle il aurait droit. Cet outil sert également à la négociation entre les parties avant d'entreprendre une démarche judiciaire puisqu'il permet aussi au locataire de savoir sur quel élément le locateur justifie son augmentation de loyer.

L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation¹⁷ : une exception au droit au maintien dans les lieux

59. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation¹⁸. Il doit alors donner un avis écrit au locataire¹⁹. Sur demande du locataire, le TAL peut fixer à une date postérieure l'éviction du locataire²⁰.

60. Le propriétaire qui désire relouer le logement doit, pour ce faire, demander l'autorisation au TAL, et ce, peu importe le nombre de mois ou d'années écoulés depuis l'éviction. S'il autorise cette relocation, le TAL fixera le nouveau loyer²¹.

61. Après son départ, si le locataire constate que les travaux d'agrandissement ou de subdivision ne se réalisent pas et qu'il est en mesure de prouver que la démarche du propriétaire était de mauvaise foi, il peut réclamer au propriétaire des dommages-intérêts pour le préjudice matériel et moral qu'il subit, ainsi que des dommages punitifs²². Il doit alors s'adresser au TAL.

¹⁵ https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/CSAL_2020_F.pdf.

¹⁶ <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer/outil-de-calcul>.

¹⁷ L'éviction pour subdivision ou agrandissement substantiel du logement emporte nécessairement la réalisation de travaux, mais son objectif n'en est pas un d'amélioration ou de réparation du logement. La finalité derrière l'éviction est lucrative. En effet, le propriétaire cherche alors à augmenter soit le nombre de logements (subdivision) ou la superficie de ceux-ci (agrandissement), d'où l'octroi d'une indemnité au locataire évincé (art. 1965 C.c.Q.).

¹⁸ Il importe toutefois de noter que, sous réserve des situations prévues, le propriétaire ne peut évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (art. 1959.1 C.c.Q.).

¹⁹ Art. 1960 C.c.Q.

²⁰ Art. 1961, al. 4, C.c.Q.

²¹ Art. 1970 C.c.Q.

²² Art. 1968 C.c.Q.

Les travaux majeurs au logement ²³

62. Un propriétaire a le droit, en cours de bail, d'apporter des améliorations ou de faire des réparations majeures touchant l'un ou l'autre de ses logements, pourvu que ces travaux et les conditions d'exécution soient raisonnables et qu'il respecte les modalités prévues à la loi²⁴. Il n'est toutefois pas permis de changer la forme ou la destination d'un logement loué comme, par exemple, le transformer en local commercial²⁵.
63. Le propriétaire doit, avant le début des travaux, donner au locataire un avis de 10 jours, pourvu qu'aucune évacuation temporaire ne soit nécessaire ou que celle-ci n'excède pas une semaine. Si l'évacuation temporaire du logement est nécessaire et qu'elle doit durer plus d'une semaine, l'avis doit être donné au moins trois mois avant l'évacuation.
64. L'avis du propriétaire doit non seulement être donné à l'intérieur des délais fixés par la loi, mais doit aussi comporter toutes les indications suivantes :
- la nature, c'est-à-dire le genre de travaux envisagés (p. ex. : refaire tout le système électrique);
 - la date du début des travaux et l'estimation de leur durée;
 - toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, s'ils sont susceptibles de diminuer sérieusement la jouissance des lieux²⁶.
65. De plus, lorsque l'évacuation temporaire du logement est nécessaire, l'avis doit comporter :
- la période d'évacuation;
 - le montant offert au locataire à titre d'indemnité²⁷ afin de couvrir les dépenses (p. ex. : frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.) à assumer lors de l'évacuation des lieux.
66. Dans tous les cas où l'évacuation temporaire du locataire est demandée, celui-ci dispose de 10 jours à compter de la réception de l'avis pour aviser son propriétaire qu'il accepte ou s'oppose à l'évacuation de son logement. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux²⁸. Le propriétaire peut alors, dans les 10 jours du refus du locataire, s'adresser au TAL qui statuera sur l'opportunité de l'évacuation et pourra fixer les conditions qu'il estime justes et raisonnables²⁹.

²³ On entend par travaux majeurs, le fait de faire des améliorations ou des réparations importantes dans un logement, telles que la rénovation d'une cuisine, lesquelles, en général, procurent au logement une plus-value et améliorent la qualité de vie de ses occupants. Dans ce cas, il n'est pas mis fin au bail et le locataire a droit à la réintégration une fois les travaux terminés, si une évacuation temporaire était requise (art. 1922 et ss. C.c.Q.).

²⁴ Arts. 1857, 1922 à 1929 et 1930 à 1935 C.c.Q.

²⁵ Art. 1856 C.c.Q.²⁶ Art. 1923, al.1, C.c.Q.

²⁶ Art. 1923, al.1, C.c.Q.

²⁷ Cette indemnité est payable à la date de l'évacuation. Si elle s'avère insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus (art. 1924 C.c.Q.).

²⁸ Art. 1925 C.c.Q.

²⁹ Art. 1927 C.c.Q.

67. Lorsque l'évacuation temporaire n'est pas demandée ou qu'elle est acceptée par le locataire, mais que celui-ci désire contester certaines conditions mentionnées dans l'avis, le locataire doit alors s'adresser au TAL dans les 10 jours de la réception de l'avis afin de faire modifier ou supprimer les conditions qu'il juge abusives³⁰. Il appartiendra alors au propriétaire de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation³¹.
68. Il importe de préciser que le propriétaire ne peut, en cours de bail, augmenter le loyer du logement sous prétexte qu'il y a effectué des travaux majeurs. Il pourra toutefois le faire, à la fin du bail, en donnant les avis requis conformément à la loi³². Le locataire qui reçoit un tel avis a trois choix : accepter l'augmentation proposée, la refuser et rester dans son logement ou la refuser et quitter le logement. En cas de refus d'un locataire qui désire demeurer dans son logement, il appartiendra au propriétaire de demander au TAL de fixer le loyer, à défaut de quoi le bail sera reconduit aux mêmes conditions. L'augmentation demandée devra respecter les critères de fixation prévus au Règlement sur les critères de fixation du loyer (c. R -8.1, r.2), lequel octroie un certain pourcentage pour les dépenses d'immobilisation.
69. Le propriétaire ne peut non plus, en cours de bail, modifier les autres conditions de celui-ci. Il va de soi que le propriétaire doit, à la fin des travaux, remettre à son locataire un logement en bon état de propreté, sinon le locataire pourrait contester cet état de choses devant le TAL³³.

(a) *Les obligations du locataire*

70. En matière de travaux majeurs, le locataire est tenu de donner accès à son logement au propriétaire ou à son représentant, ainsi qu'aux ouvriers dans les cas suivants :
- s'il a reçu l'avis du propriétaire et ne s'y est pas opposé, dans les délais légaux;
 - si le régisseur, dans sa décision, autorise l'exécution des travaux;
 - s'il a conclu une entente avec le propriétaire.
71. Le propriétaire est tenu de faire ses travaux entre 7 heures et 19 heures³⁴. Cela dit, rien ne lui interdit de s'entendre avec son locataire sur des heures différentes, si chacun y trouve son intérêt.

(b) *Les droits du locataire*

72. Tant le locataire qui doit subir les travaux, sans qu'une évacuation ne soit nécessaire, que celui qui a dû évacuer son logement peuvent, advenant le cas où les travaux ne soient pas terminés dans les délais prévus ou ne respectent pas les modalités prévues dans l'avis du

³⁰ Art. 1926 C.c.Q.

³¹ Art. 1928 C.c.Q.

³² Art. 1942 et ss. C.c.Q.³³ Art. 1911, al.2, C.c.Q.

³³ Art. 1911, al.2, C.c.Q.

³⁴ Art. 1933 C.c.Q.

propriétaire, exercer certains recours devant le TAL (ex. diminution de loyer ou résiliation du bail si préjudice sérieux)³⁵.

73. Il en va de même lorsque, une fois les travaux terminés, le locateur laisse le logement dans un état de propreté qui laisse à désirer³⁶ ou que les services se trouvent diminués³⁷.
74. Le locateur qui reloue le logement à un nouveau locataire³⁸ doit remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le TAL au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.
75. Le nouveau locataire ou un sous-locataire peut faire fixer le loyer par le Tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des 12 mois qui précèdent le début du bail ou, selon le cas, de la sous-location, à moins que ce loyer n'ait déjà été fixé par le Tribunal.
76. La demande doit être présentée dans les 10 jours de la conclusion du bail ou de la sous-location. Elle doit l'être dans les deux mois suivant le début du bail ou de la sous-location lorsqu'elle est présentée par un nouveau locataire ou par un sous-locataire qui n'a pas reçu du locateur, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente. Si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait.
77. Cela étant, rien n'empêche les parties de convenir d'une augmentation de loyer en cours de bail en raison de travaux effectués au logement. À défaut d'entente, le locateur devra toutefois procéder par une modification du bail et respecter les règles prévues aux articles 1942 et suivants C.c.Q.

(c) *Le harcèlement*

78. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement³⁹. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander au TAL que l'auteur du harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.
79. On entend par harcèlement un comportement volontaire, généralement répété et continu, d'une personne se manifestant, entre autres, par des paroles, des actes ou des gestes à

³⁵ Art. 1924, al.3, C.c.Q.

³⁶ Art. 1911, al.2, C.c.Q.

³⁷ Art. 1863 C.c.Q.

³⁸ Par exemple, parce que l'ancien locataire a décidé, de son propre chef ou suivant une entente, de ne pas revenir dans le logement à la suite de son évacuation occasionnée par des travaux majeurs.

³⁹ Art. 1902 C.c.Q.

caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une autre personne, dirigés contre cette personne, ses proches ou ses biens.

80. Le locataire doit établir selon la balance des probabilités les faits qu'il allègue pour prouver que le harcèlement restreint le droit à la jouissance paisible des lieux, l'a incité à quitter son logement ou que l'on souhaite son départ. Le harcèlement doit être sérieux et significatif et l'évaluation se fait de manière objective suivant la norme d'une personne raisonnable.
81. Ainsi, des travaux qui s'étirent dans le temps, des conditions abusives de réalisation (ex. bruit excessif, non-respect des heures, etc.), des comportements inappropriés des ouvriers envers le locataire sont autant d'éléments qui pourraient, dans certaines circonstances, constituer du harcèlement.
82. Il s'agit là des principales règles régissant l'éviction d'un logement ou la réalisation de travaux majeurs à un logement. Il importe toutefois de rappeler que chaque demande est évaluée à son mérite, selon la preuve retenue par le tribunal et le droit applicable.

(d) *Politiques et autres mesures*

83. Le gouvernement du Québec a mis en place des mesures afin d'aider certains locataires à se loger à un coût abordable, et ce, par le biais de programmes de logements sociaux et communautaires. Les logements à loyer modique, financés par le gouvernement, permettent ainsi à certains locataires ayant une situation financière précaire d'avoir accès à un logement dont le loyer est déterminé en vertu du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*⁴⁰ (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) ou du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik*⁴¹ (RLRQ, chapitre S-8, r. 4). Certains logements bénéficient également de suppléments au loyer, ce qui permet aux locataires qui y résident de payer un loyer fixé en fonction de leurs revenus. De plus, des subventions sont versées pour la construction ou la rénovation de logements communautaires. Les loyers de ces logements doivent être abordables pour les locataires qui y résident.

Lois fiscales

84. Le revenu de toutes provenances des sociétés canadiennes, y compris les filiales de sociétés étrangères, est imposable. En plus d'imposer directement les bénéficiaires des sociétés canadiennes, le Canada impose des retenues d'impôt sur certains montants payés ou crédités à des non-résidents. Ces montants comprennent : les frais de gestion, les intérêts, les dividendes, les loyers, les redevances, etc., lorsque ces montants sont payés ou crédités à des particuliers, à des fiducies ou à des sociétés qui ne résident pas au Canada. Cet impôt est donc payable lorsque les sociétés canadiennes versent de tels montants à des actionnaires étrangers. Ce taux d'imposition s'élève à 25 %.

⁴⁰ RLRQ, chapitre S-8, r. 3.

⁴¹ RLRQ, chapitre S-8, r. 4.

85. Tout profit versé par une société canadienne directement à une entité résidant dans un État avec lequel le Canada n'a pas conclu de convention fiscale serait assujéti au taux de retenue à la source prévu par la loi. Les paiements faits par une société canadienne à un actionnaire résidant dans un pays avec lequel le Canada a conclu une convention fiscale peuvent être admissibles à un taux de retenue à la source réduit. Le Canada a conclu des conventions fiscales avec 94 pays. En outre, pour lutter contre l'évasion fiscale et l'évitement fiscal, le Canada dispose d'un vaste réseau d'ententes permettant l'échange de renseignements fiscaux qui couvrent plus de 150 pays.
86. De manière plus générale, en réponse aux préoccupations relatives à l'évitement fiscal international agressif dont font preuve les entreprises multinationales, le Canada renforce continuellement ses mesures de protection existantes en matière de planification fiscale, notamment en maintenant sa participation à des initiatives multilatérales par l'intermédiaire de l'Organisation de coopération et de développement économiques afin de coordonner les réponses à l'érosion de la base d'imposition et au transfert des bénéfiques. Par exemple :
- Les quatre derniers budgets fédéraux investissent plus de 1,2 milliard de dollars au total pour l'Agence du revenu du Canada afin de renforcer ses efforts de répression de l'évasion fiscale et de lutte contre l'évitement fiscal. En novembre 2020, le gouvernement a proposé d'investir 606 millions de dollars supplémentaires sur cinq ans, à partir de 2021-22, pour permettre à l'Agence du revenu du Canada de financer des nouvelles initiatives visant à étendre les programmes existants de lutte contre l'évasion fiscale internationale et l'évitement fiscale agressive.
 - Le Canada a ratifié la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfiques (« Instrument multilatéral » ou « IM »). L'IM est entré en vigueur au Canada le 1er décembre 2019, et a été appliqué à plus de 20 conventions fiscales du Canada le 1er janvier 2020.
87. À l'instar de l'Agence du Revenu du Canada, Revenu Québec constate que certains contribuables parviennent à échapper à leurs obligations fiscales en s'appuyant, dans certains cas, sur des planifications qui ne respectent pas l'esprit de la loi fiscale ou en ayant recours aux paradis fiscaux. Cette situation est caractérisée par une difficulté supplémentaire en raison du nouveau contexte des affaires, marqué par le virage numérique et par la commercialisation via Internet. La complexité des structures des entreprises multinationales de même que l'usage des prix de transfert rendent de plus en plus difficile l'application des règles du régime fiscal québécois.
88. Afin de s'attaquer à ces phénomènes, Revenu Québec, au même titre que les autres administrations fiscales dans le monde, mise de plus en plus sur le partage de l'information et sur des actions concertées. À cet égard, l'Agence du Revenu du Canada constitue un partenaire privilégié pour Revenu Québec dans la lutte contre les planifications fiscales agressives et le recours aux paradis fiscaux. Outre une intensification des échanges de renseignements entre les deux organisations et une utilisation optimale de ceux-ci, Revenu Québec et l'Agence du Revenu du Canada collaborent au développement d'expertises avancées dans le traitement et l'identification

des planifications fiscales agressives et à la mise en œuvre de nouvelles façons de faire en matière de vérification.

89. Les diverses mesures prises par Revenu Québec pour lutter contre les planifications fiscales agressives, dont la mise en place d'un groupe d'intervention spécialisé en planifications fiscales internationales, lui ont permis, pour l'année 2019-20, de récupérer auprès de 354 contribuables, particuliers et entreprises, un montant de 198,3 M\$. Les montants ainsi récupérés ont augmenté considérablement depuis 5 ans, passant de 53,4 M\$ en 2015-16 à 128,3 M\$ l'année suivante, 119,3 M\$ en 2017-18 et 178,4 M\$ en 2018-19. De plus, Revenu Québec, par l'entremise de son programme de divulgation volontaire, a recouvré 205,2 M\$ en 2019-20.

Renseignements concernant Akelius Canada.

90. En Ontario, les propriétaires et les locataires d'habitations ont recours à la CLI pour régler les différends qui peuvent survenir entre eux.
91. L'Ontario est au fait de 15 ordonnances rendues par la CLI en réponse à une requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal déposée par Akelius Canada entre le 1^{er} janvier 2014 et le 9 juin 2020. Dans chaque cas, les parties ont consenti à une telle augmentation de loyer ou la Commission a conclu que le propriétaire avait justifié ladite augmentation. Des augmentations de loyer supérieures au taux légal ont été accordées pour compenser les hausses inhabituelles des redevances et d'impôts municipaux ou des dépenses en immobilisations. À compter, du 9 juin 2020, deux autres requêtes en augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal n'avaient pas encore été entendues.
92. L'Ontario a pris connaissance des 1 257 requêtes concernant Akelius Canada qui ont été déposées par le locateur ou un locataire entre le 1^{er} janvier 2014 et le 9 juin 2020. De ce nombre, 26 requêtes étaient toujours en instance à compter du 9 juin 2020. La majorité de ces requêtes (1 129) ont été déposées par le locateur pour mettre fin à une location, obtenir une ordonnance d'expulsion ou percevoir un loyer dû, et comme il a été mentionné précédemment, 18 requêtes visaient une augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal. Parmi les requêtes déposées par les locataires, la majorité concernait les droits des locataires et les questions d'entretien.
93. Les autorités de l'Ontario ont trouvé une décision publiée du Tribunal des droits de la personne de l'Ontario concernant Akelius Canada (voir *Djossu c. Akelius Canada Ltd.*, 2020 TDPO 65). La décision porte sur une requête déposée en vertu de l'article 34 du *Code des droits de la personne* alléguant une violation des droits de la requérante en vertu du Code; la décision n'indique pas quels droits auraient été violés, ni ne fait référence aux faits de l'espèce. Les parties ont accepté la médiation; toutefois, la requérante n'a pas comparu ni informé le Tribunal qu'elle n'était pas en mesure de comparaître. La requérante n'a pas non plus répondu aux communications de suivi du Tribunal lui demandant si elle souhaitait poursuivre l'instruction de la requête. Le

Tribunal a statué que la requérante s'est désistée de la requête et l'a rejetée par conséquent.

94. Les autorités de l'Ontario ont également trouvé une décision publiée de la Cour supérieure de justice concernant un appel d'une ordonnance de 2017 de la CLI et une ordonnance de révision subséquente en 2018 par laquelle la Commission a confirmé l'ordonnance initiale (voir *Akelius Canada Ltd. c. Barret*, 2018 ONSC 7144⁴²). Une ordonnance ou une décision de la CLI peut être portée en appel devant la Cour supérieure de justice, mais seulement sur une question de droit.
95. L'affaire portait sur une location résiliée dans un immeuble d'habitation acheté par Akelius Canada. L'appelant avait conclu un contrat de location avec les anciens propriétaires de l'immeuble puis un contrat de travail avec ces propriétaires pour devenir le surintendant de l'immeuble en échange d'un logement sans avoir à payer le loyer. À la vente de l'immeuble à Akelius Canada, les propriétaires précédents ont mis fin à l'emploi de l'appelant à titre de surintendant à compter du jour avant la prise de possession de l'immeuble par Akelius Canada, et ont exigé qu'il remette la libre possession du logement à cette date. L'appelant ne s'est pas conformé aux avis donnés par les propriétaires précédents et est demeuré dans le logement; Akelius Canada a déposé une requête auprès de la CLI en vue d'obtenir une ordonnance d'expulsion de l'appelant du logement. La CLI a accueilli la requête et a rendu une ordonnance mettant fin à la location et ordonnant une expulsion conformément à l'article 93 de la LLUH. La décision de la Commission était fondée sur une disposition du contrat de travail qui prévoyait que le locateur devait se conformer aux dispositions de la LLUH applicables aux surintendants en cas de vente de l'immeuble ou de cessation d'emploi. La Cour a finalement rejeté l'appel des décisions de la Commission, concluant que les questions portées en appel étaient des questions mixtes de fait et de droit et qu'elles n'étaient donc pas sujettes à révision.
96. Au Québec, la société Akelius n'apparaît pas comme partie dans le cadre de plaintes relevant de la compétence d'enquête de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse⁴³.
97. Selon le relevé des demandes introduites entre le 1er janvier 2013 et le 15 juin 2020, effectué par le TAL, Akelius apparaît comme partie à 1 179 demandes : 225 concernant la fixation ou la révision du loyer, 758 le non-paiement du loyer et 196 causes de nature civile. C'est Akelius qui a introduit la quasi-totalité des demandes, sauf pour les causes civiles où il est défendeur dans 139 demandes, demandeur dans 50 d'entre elles et partie intéressée dans les sept autres. Bien que le relevé remonte à 2013, c'est à partir de 2015 que la très vaste majorité des demandes ont été introduites. Seules 36 demandes visant

⁴² Deux autres décisions judiciaires publiées ont également été relevées; toutefois, ces décisions ne portaient pas sur la question des expulsions ou d'autres questions entre locataires et locataires. Voir *Akelius Canada c. 2436169 Ontario Inc.*, 2018 ONSC 6138 et 2019 ONSC 372.

⁴³ Informations obtenues en vertu des articles 1, 47, al. 1, para. 3°, et 41.2, al. 1, para. 4°, de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1). <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/A-2.1>

Akelius en défense ont mené à une décision du TAL, notamment en raison d'un désistement produit au dossier ou d'une entente conclue entre les parties.

98. Les demandes soumises sont entendues par le TAL en audience. Les parties reçoivent un avis de convocation précisant la date, l'heure et l'endroit où elles doivent se présenter (art. 60 LTAL). Le TAL prend en considération dans la mesure du possible les disponibilités des parties (art.61 LTAL) et, si les circonstances le permettent, tient des audiences également en soirée.
99. Le TAL peut rendre une décision même en l'absence d'une partie dûment convoquée (art. 30 al.2 Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement). Toutefois, la LTAL prévoit notamment la possibilité de demander la rétractation d'une décision par la partie qui n'a pu, pour un motif sérieux, se présenter à l'audience (art. 89 LTAL).
100. Selon la nature du litige, les décisions du TAL sont également sujettes à révision (art. 90 LTAL), au droit d'appel devant la Cour du Québec (art. 91 LTAL) ou au contrôle judiciaire de la Cour supérieure (art. 34 Code de procédure civile).
101. La fixation du loyer s'effectue à la demande du locateur, lorsque le locataire la refuse conformément aux explications fournies précédemment en ce qui concerne la mise en œuvre de ce processus (art. 1947 C.c.Q.). En résumé, le TAL saisi d'une telle demande appliquera alors le Règlement sur les critères de fixation de loyer et exercera un pouvoir de régulation économique. Le fardeau de la preuve incombera au locateur, ce dernier devant démontrer l'ensemble des dépenses qui justifieront la demande d'augmentation de loyer demandé. Le TAL pourra dès lors, après appréciation de la preuve soumise, déterminer le loyer exigible (art. 1953 C.c.Q.), lequel pourrait s'avérer inférieur ou supérieur à l'augmentation qui était demandée. Par ailleurs, une diminution des dépenses d'exploitation (ex. : taxes scolaires ou municipales) peut entraîner une fixation à la baisse, c'est-à-dire que le TAL déterminera un loyer inférieur au bail en cours.
102. La majorité des demandes soumises au TAL par Akelius concerne un litige de non-paiement de loyer. Ainsi, lorsque le locataire fait défaut d'acquitter son loyer ou est fréquemment en retard, le locateur peut déposer un recours au TAL (art. 1971 C.c.Q.). Le TAL peut rejeter la demande, l'accorder et ordonner au locataire de payer son loyer à une date fixée (art. 1973 C.c.Q.), acquitter les sommes dues ou encore résilier le bail et ordonner l'expulsion du locataire et de tous les occupants.
103. Des décisions rendues à l'encontre d'Akelius, cinq concluent à un manquement du locateur quant à son obligation de réparation et d'entretien ou à celle d'assurer au locataire une pleine jouissance des lieux loués. Le TAL a accordé au locataire soit une diminution de loyer, soit des dommages compensatoires ou a ordonné à Akelius de procéder à différents travaux.
104. Une décision ordonne à Akelius la restitution d'un dépôt en garantie exigé du locataire, cette pratique étant formellement interdite au Québec (art. °1904°C.c.Q.).