

Une analyse critique des politiques et des recours

La maltraitance et le harcèlement des personnes vieillissantes dans le parc locatif privé au Québec

Julien Simard, Ph.D.
Postdoctorant boursier, CREMIS
Sociologie, Université de Montréal

REGARDS



Crédit: Damon Lam

La crise du logement qui sévit actuellement à Montréal et ailleurs au Québec produit des effets particulièrement délétères sur les locataires à faible revenu âgés de 65 ans et plus. Ils et elles sont susceptibles de vivre des déplacements forcés, de l'instabilité résidentielle, une immobilité et un sentiment général de perdre le contrôle sur leurs choix de vie, leur santé et leur trajectoire résidentielle. Bien que ce problème social ait toujours existé au Québec en raison du caractère intrinsèquement inégalitaire du marché du logement, il prend actuellement une dimension plus large en raison d'une crise simultanée d'abordabilité et de disponibilité des logements. En continuité d'un article paru en 2020 dans ces pages¹, ce texte présente les résultats préliminaires d'une étude en cours² portant sur l'efficacité des recours existants pour les locataires âgées qui subissent de la maltraitance et du harcèlement dans le cadre d'une relation locative avec une propriétaire. Comme je l'ai documenté dans plusieurs travaux réalisés en solo ou en équipe au cours de la dernière décennie (Simard, 2024; Bélanger et Simard, 2024), les locataires âgées sont particulièrement visées par diverses techniques visant leur départ forcé d'un appartement donné, parfois même de manière parallèle avec des démarches totalement légales de reprise de possession ou d'éviction.

Étudier la relation locative entre propriétaires — ou autres acteur·trices, comme des concierges — et locataires vieillissantes permet de jeter un regard critique sur les politiques et les leviers juridiques actuels pour faire face à l'âgisme. Pour ce faire, je propose d'adopter l'approche méthodologique dite relationnelle, telle que développée par Clapham (2002) ou Desmond (2016) et réactualisée récemment par François (2023), en France, et par Goyer et Dufour (2023) dans leur étude sur les recours en reprises de logement au Tribunal administratif du logement³ (ci-après : TAL).

Comme son nom l'indique, la posture relationnelle repose sur un examen approfondi des interactions, relations et différents parcours que peuvent avoir les individus au sein d'une multiplicité de contextes institutionnels et sociaux, dans le cadre d'un processus donné (comme une éviction ou une trajectoire de maladie).

Ainsi, après avoir documenté plusieurs formes existantes de cette violence locative sur différents terrains de recherche, je m'intéresse maintenant aux limites des moyens existants pour la contrer. Je me base principalement sur une étude critique de la jurisprudence concernant l'article 1902⁴ du Code civil du Québec, qui permet d'obtenir des dommages financiers en harcèlement au TAL, sur l'analyse de données secondaires et sur une douzaine d'entrevues, qui seront menées au cours de l'année 2025⁵, avec des intervenantes (juristes, intervenantes en comité logement) et des locataires ayant effectué de tels recours juridiques. Plusieurs questions émergent d'une telle démarche : comment le TAL reçoit-il les situations de violence verbale et de harcèlement dans le cadre de litiges impliquant des locataires âgées? Comment les personnes concernées par ces situations perçoivent-elles les recours disponibles (au TAL ou ailleurs)? Quelles sont les trajectoires des personnes âgées locataires dans l'exercice du recours en matière de violence non physique dans le contexte d'une relation locative avec une propriétaire?

Précarité résidentielle et violence locative

La philosophe Judith Butler distingue, en anglais, deux formes de précarité : la *precarity* et la *precariousness*. La première « désigne la condition politiquement induite qui fait que certaines populations souffrent des défaillances des réseaux sociaux et économiques de soutien et sont exposées de façon différentielle à la blessure, à la violence et à la mort » (Butler, 2010, p.30). La seconde, plus abstraite, voire plus floue, réfère plutôt à une « condition générale qu'on peut qualifier d'existentielle » (Butler, 2010, p.9). Bref, pour Butler, la précarité est intrinsèquement reliée au corps et aux probabilités que l'intégrité de celui-ci soit affectée par la violence psychologique et/ou physique. D'où l'importance de garder en tête, dans nos manières de saisir la précarité, les dimensions interactionnelles des rapports de pouvoir inégalitaires.

Pour Dietrich-Ragon (2015), la précarité résidentielle désigne « le fait de souffrir d'une position résidentielle fragilisée ». Cox et al. (2017, p. 5) font plutôt usage du terme d'insécurité résidentielle, une situation qui peut se définir comme étant le caractère limité ou incertain de la capacité à accéder à un logement et/ou à un quartier stable, sécuritaire, adéquat et abordable. Colic-Peisker, Ong et Wood (2014) ont par ailleurs identifié certaines situations résidentielles précises pouvant être qualifiées de précaires, spécifiquement chez les personnes vieillissantes : être retraitée et détenir une hypothèque importante et difficile à rembourser, louer un logement dans le parc locatif privé en ne jouissant que d'un faible revenu ou encore louer une unité dans un parc de logement social où la



Crédit : Dawn McDonald

REGARDS

sécurité d'occupation n'est pas garantie à vie. Deux études britanniques ont également documenté en détail plusieurs formes de relations abusives entre propriétaires et locataires vieillissantes à faible revenu résidant dans le parc locatif privé (Carlton et al., 2003; Izuhara et Heywood, 2003).

On voit ici apparaître l'importance de prendre en compte les agissements des propriétaires comme un facteur déterminant de la précarité résidentielle, et donc de la capacité de maintien à domicile des personnes âgées, au-delà des simples conditions matérielles d'existence ou même des cadres juridiques censés protéger les personnes dites vulnérables. En effet, même si une personne est mise à l'abri du déplacement forcé par les clauses légales d'un bail et respecte les conditions de ce contrat à la lettre (la première en importance étant le paiement du loyer à temps), rien n'empêche techniquement, au quotidien, une propriétaire de faire usage de la violence pour provoquer une expulsion (voir Bélanger et Simard, 2024). Comme nous le verrons plus loin, même si un recours peut être effectué *a posteriori* pour réclamer des dommages, cette menace ou ce risque n'est pas suffisant pour limiter significativement la marge de manœuvre des propriétaires. La situation est ainsi complètement différente de celle des résidences privées pour aînées (RPA).

REGARDS

« même si une personne est mise à l'abri du déplacement forcé par les clauses légales d'un bail et respecte les conditions de ce contrat à la lettre [...] rien n'empêche techniquement, au quotidien, une propriétaire de faire usage de la violence pour provoquer une expulsion »

Bien que la maltraitance y soit un phénomène important et documenté, le cadre collectif de ce type d'habitation change la donne : dans les appartements locatifs privés traditionnels, les témoins sont rares, voire absentes. La précarité résidentielle, souvent invisible car cachée dans les plis de l'intimité, peut alors prendre des proportions particulièrement intenses.

L'enjeu de la maltraitance

La maltraitance envers les personnes vieillissantes au Québec est loin d'être un phénomène nouveau. L'âgisme, cette oppression systémique profondément ancrée en Occident et qu'on peut définir comme étant « un processus par lequel des personnes sont stéréotypées et discriminées en raison de leur âge » (Lagacé, 2010, p. 2), ouvre la porte à diverses formes de violence envers les personnes vieillissantes et systématise les processus de mise à l'écart et de ségrégation. En 2017, le gouvernement du Québec adoptait la *Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les personnes âgées et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité*, qui s'applique strictement au cadre de la santé et des services sociaux et définit la maltraitance comme étant « un geste singulier ou répétitif ou un défaut d'action appropriée qui se produit dans une relation où il devrait y avoir de la confiance et qui cause, intentionnellement ou non, du tort ou de la détresse à une personne » (L. Q., c 10, art. 2).



Crédit : Ashkan Forouzani

On y prévoit notamment le signalement obligatoire des actes de maltraitance pour les personnes qui en sont témoins (prestataires de services et professionnelles reconnues par la loi) ainsi que la possibilité de lever le secret professionnel. Des amendes de 5 000 \$ à 125 000 \$ sont prévues dans le cas d'une personne physique, montant qui double en cas de récidive. Les montants vont jusqu'à 250 000 \$ pour les personnes morales.

Dans la foulée de l'implantation de cette loi, le gouvernement reconnaît sept types de maltraitance, qui peuvent se présenter sous forme active et/ou passive (négligence, défaut d'action), et peuvent se cumuler : psychologique, physique, sexuelle, matérielle ou financière, organisationnelle, l'âgisme et la violation des droits. Mentionnons en passant que le rapport annuel officiel de 2023-2024 ne fournit pas de données classées par types de maltraitance (Gouvernement du Québec, 2024). On ne connaît que le nombre de plaintes à l'échelle du Québec (544), le nombre d'interventions sur constat (507) et le nombre d'interventions sur signalement (8 420). Il est donc très difficile de juger de l'efficacité empirique de cette mesure, avec aussi peu d'informations détaillées.

Cela dit, plusieurs des situations et relations locatives tendues que nous documentons sur le terrain cochent simultanément les cases de la maltraitance psychologique (menaces répétées, surveillance), physique (invasion de domicile, frapper des objets), matérielle ou financière (hausses abusives, défaut d'action dans l'entretien, refus d'encaisser les chèques) et de la violation des droits (évictions non conformes) (voir Simard, 2024; Bélanger et Simard, 2024; Simard, 2020). Par contre, la loi s'applique seulement aux résidences privées pour aînés (RPA), aux centres hospitaliers de soins de longue durée (CHSLD), aux ressources intermédiaires (RI) et aux soins à domicile. Elle ne concerne pas du tout les relations locatives ordinaires dans le parc locatif privé traditionnel. Comment faire, dès lors, pour faire valoir ses droits, ne serait-ce que pour contrer la violence psychologique exercée par une propriétaire qui désire relouer un appartement au prix du marché?

Le (non-)recours au TAL

Le premier réflexe de beaucoup de personnes âgées victimes de violence dans leur relation locative — du moins, celles qui ont l'énergie et les ressources pour mettre en branle une procédure quelconque — est de penser à appeler la police. Or, comme le service de police de la Ville de Montréal (SPVM) me l'a confié publiquement dans le cadre d'un balado réalisé récemment (Simard, 2023), la police, et donc le Code criminel, a peu d'emprise sur les situations de violence psychologique qui ne sont pas accompagnées de voies de fait, c'est-à-dire de violence physique. Le rôle de la police sera alors de faire de la médiation ou de référer les personnes victimes de maltraitance psychologique à la Ligne Abus-Aînés, au Tribunal des droits de la personne ou encore au TAL. En effet, le TAL a le pouvoir de faire des jugements sur un article précis du Code civil du Québec, l'article 1902, qui concerne directement le harcèlement envers les locataires.



Crédit : Lucas Margoni

REGARDS

L'article 1902 stipule clairement que « le locateur 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 logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs ».

Donc, logiquement, la question à se poser est la suivante : est-ce que ce mécanisme légal fonctionne? L'article 1902 est-il un outil efficace contre le harcèlement des locataires âgées par les propriétaires? Sans entrer dans le détail des décisions prises au TAL, faute d'espace, un examen chiffré permet déjà de tirer des conclusions importantes.

Une recherche dans la base de données de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) nous a permis de recueillir 18 décisions du TAL mentionnant explicitement des locataires âgées de 65 ans et plus. Neuf d'entre elles concernent plusieurs locataires du même OSBL⁶ d'habitation pour personnes de 50 ans et plus (Loggia Pélican, à Rosemont), et une est reliée aux Habitations Les Volets II, un autre OSBL. Donc, dans la période de 2016 à 2025, seulement huit cas relèveraient du parc locatif privé traditionnel. Parmi ces huit décisions, seulement deux accordent des dommages moraux aux locataires en vertu de l'article 1902. Ces chiffres nous indiquent que le recours à l'article 1902 du Code civil auprès du TAL semble très faible chez les locataires âgées, par rapport à l'importance du phénomène de maltraitance dans les relations locatives. On peut faire le même exercice avec l'article 1959.1, qui indique que : « Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un loca-

taire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur à 125 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ».

Encore une fois, cet outil juridique est-il efficace? L'analyse de la jurisprudence de l'article 1959.1 effectuée par Gallié et Paré (2023) est très parlante à cet égard : sur 51 748 dossiers traités par le TAL entre juin 2016 et juin 2022, plus de la moitié concernaient des expulsions pour non-paiement de loyer. Cent vingt-trois dossiers seulement ont impliqué directement l'article 1959.1 : dans 60 cas, l'expulsion a été contre-carrée par l'article, dans 63 autres cas, non. On ne peut pas savoir combien d'expulsions ont été prévenues en amont par l'article 1959.1. Cela dit, j'ai documenté plusieurs cas de personnes protégées par cet article qui disaient ne pas être en mesure de se maintenir dans les lieux de leur appartement, en raison de la maltraitance psychologique répétée qu'elles subissaient, et qui ont choisi de quitter leur domicile.

Des constats similaires ont été émis par Laperrière et Blais (2022) quant à l'article 1974.1, qui permet de résilier un bail sans conséquence dans des cas de violence conjugale⁶. Les chercheuses ont analysé plusieurs années de décisions au TAL pour conclure que cet article n'est efficace qu'à 54 % pour les victimes de violence conjugale, principalement en raison de complexités dans la procédure, et d'incohérences dans les jugements. En somme, on peut donc comprendre que le recours au tribunal est très faible chez les personnes âgées locataires au Québec.

La violence des propriétaires

La violence envers les personnes âgées est insidieuse. Comment se fait-il que, malgré une *Loi pour contrer la maltraitance envers les personnes âgées* aussi contraignante et sévère, des milliers de personnes âgées soient décédées en CHSLD durant les premières vagues de la pandémie, pour plusieurs de déshydratation et d'inanition? N'est-ce pas là précisé-ment une forme de maltraitance organisationnelle de type « défaut d'action approprié »? Pourquoi les institutions du champ de la santé directement gérées par l'État seraient-elles immunisées par rapport à la loi, à moins d'être visées par des recours collectifs en droit de la santé? Autant de questions qui restent en sus-pens.

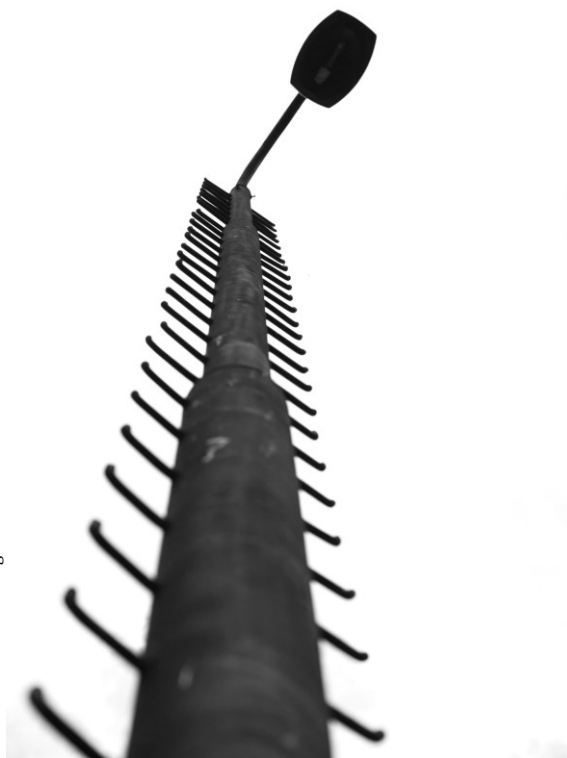
Par exemple, de multiples initiatives gouvernemen-tales et du secteur privé existent actuellement pour contrer la maltraitance financière et la fraude, notam-ment la campagne d'information menée par l'Autorité des marchés financiers (AMF, s. d.). Pourtant, même si la gravité des actes se déroulant dans les relations locatives se compare tout à fait avec ce qui se déroule dans le réseau de la santé et des services sociaux et dans les cas de fraude financière, les pouvoirs publics ne semblent pas s'y intéresser de la même manière. Cette zone de « non-droit », ou plutôt, cet espace moins investi ou moins effectif du droit, a pour effet de créer un climat d'impunité *de facto* (van Gelder, 2010). Les recours juridiques au TAL se déploient en aval d'une trajectoire de violence et/ou d'expulsion dans la relation locative, longtemps après les faits réels. Techniquement, peu est fait en amont pour éviter ou prévenir ces violences locatives, sauf dans les interventions à domicile de certaines profession-nelles de la santé : on se contente souvent d'envoyer les personnes victimes dans le système des plaintes ou de la contestation juridique, difficile et relative-ment inefficace. Ceci rappelle justement les travaux de Pérona (2018; 2022) sur les agressions sexuelles en France, où le processus de recours juridique peut bloquer dès l'étape de la mise en récit de l'expérience de violence, lors du dépôt d'une plainte, avant même que l'enjeu ne soit amené en justice.

La maltraitance envers les personnes âgées est sou-vent sous-estimée, c'est là un des traits essentiels de l'âgisme systémique (Lagacé, 2010). Dans le cadre de son étude sur les expulsions pour arriérés de loyer en France, Camille François écrit que « limiter durable-ment le nombre d'expulsions implique donc d'agir en amont sur deux causes structurelles des déloge-ments : d'une part, les règles de la procédure judi-ciaire, d'autre part le cycle de capital immobili-er » (2023, p. 207). Des mécanismes doivent être mis en place par l'État québécois pour prévenir, en amont, la violence envers les locataires âgées. À moins que ce problème ne soit pas une réelle priorité pour les pouvoirs publics.

Notes

1. Voir l'article de Julien Simard, Vieillir et se loger en con-texte de gentrification : la précarité résidentielle de locataires vieillissantes à Montréal, paru dans le numéro 12(1) Prin-temps 2020 de la Revue du CREMIS. <https://cremis.ca/publications/articles-et-medias/vieillir-et-se-loger-en-contexte-de-gentrification-la-precarite-residentielle-de-locataires-vieillissantes-a-montreal>
2. La présente étude est réalisée dans le cadre d'un stage postdoctoral au CREMIS et à l'Université de Montréal, sous la direction de Nicolas Sallée (2024-2025).
3. À ce propos, voir également l'article de Renaud Goyer Défendre seule le droit au logement : le cas des reprises de logement, paru dans le numéro 15(2) Automne 2024 de la Revue du CREMIS. <https://doi.org/10.7202/1115475ar>
4. L'article se lit comme suit : « Le locateur 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 logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1902).
5. Au moment d'écrire ces lignes, la démarche pour obtenir le certificat d'éthique auprès de l'Université de Montréal est en cours de finalisation. Ce sous-axe de mon programme de recherche est donc en processus d'être consolidé considéra-blement. Un prochain article fera état des résultats finaux.
6. « Un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est mena-cée » (C.c.Q., art. 1974.1).

Crédit : Elimende Inagella





Crédit: Karl Hedin

Références

- Autorité des marchés financiers (AMF). (s. d.). Prévenir la fraude financière envers les aînés. <https://lautorite.qc.ca/grand-public/prevention-de-la-fraude/prevenir-la-fraude-financiere-envers-les-aines>
- Bélanger, H. et Simard, J. (2024). Rapport de recherche. Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes aînées. Fonds de recherche du Québec (FRQ). https://frq.gouv.qc.ca/app/uploads/2024/10/rapportfinal_helene-belanger_logement-locatif-privé.pdf
- Butler, J. (2010). Ce qui fait une vie : Essai sur la violence, la guerre et le deuil. La Découverte.
- Carlton, N., Heywood, F., Izuhara, M., Pannell, J., Fear, T. et Means, R. (2003). The Harassment and Abuse of Older People in the Private Rented Sector. Policy Press.
- Clapham, D. (2002). Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework. *Housing, Theory and Society*, 19 (2), 57–68. <https://doi.org/10.1080/140360902760385565>
- Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1902. <https://canlii.ca/t/1b6h#art1902>
- Colic-Peisker, V., Ong, R., et Wood, G. (2014). Asset poverty, precarious housing and ontological security in older age: An Australian case study. *International Journal of Housing Policy*, 15(2), 167–186. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.984827>
- Cox, R., Henwood, B., Wenzel, S. L., et Rice, E. (2017). Roadmap to a Unified Measure of Housing Insecurity. CESR-Schaeffer Working Paper No. 2016-013, <http://doi.org/10.2139/ssrn.2817626>
- Desmond, M. (2016). *Evicted. Poverty and Profit in the American City*. Crown Publishing.
- Dietrich-Ragon, P. (2015). L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle. *Revue française de sociologie*, Vol. 56(2), 301–330. <https://doi.org/10.3917/rfs.562.0301>
- Gallié, M. et Paré, B. (2023). La protection des aînés contre les expulsions locatives et le principe de proportionnalité — Un bilan de l'article 1959.1 du Code civil du Québec (2016-2022). *Les Cahiers de droit*, 64(4), 725–751. <https://doi.org/10.7202/1109764ar>
- Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité. LQ. (2017). C. 10. <https://canlii.ca/t/6b01x>
- Gouvernement du Québec. (2024). Tous concernés. Rapport annuel 2023-2024. Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2024/24-819-17W.pdf>
- Goyer, R. (2024). Défendre seule le droit au logement : le cas des reprises de logement. *Revue du CREMIS*, 15(2), 4-9. <https://doi.org/10.7202/1115475ar>
- Goyer, R. et Dufour, P. (2023). Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021 : De la demande à la décision. *Observatoire des profilages*. https://www.observatoiredesprofilages.ca/wp-content/uploads/2023/10/Rapport-TAL_Mise-en-page_VF.pdf
- Izuhara, M. et Heywood, F. (2003). A Life-Time of Inequality: A Structural Analysis of Housing Careers and Issues Facing Older Private Tenants. *Ageing & Society* 23(2), 207–224. <https://doi.org/10.1017/S0144686X02001125>
- Lagacé, M. (2010). L'âgisme. Comprendre et changer le regard social sur le vieillissement. Presses de l'Université Laval.
- Laperrière, M.-N., et Blais, N. (2022). Perspectives féministes sur l'article 1974.1 du Code civil du Québec devant la Régie du logement : Une efficacité discutable. *Les Cahiers de droit*, 63(2), 403–462. <https://doi.org/10.7202/1090017ar>
- Pérona, O. (2018). Déqualifier les viols : Une enquête sur les mains courantes de la police judiciaire. *Droit et société*, 99(2), 341–355. <https://doi.org/10.3917/drs1.099.0341>
- Pérona, O. (2022). La police du consentement. La qualification policière des récits de violences sexuelles. *Sociétés contemporaines*, 125(1), 147–173. <https://doi.org/10.3917/soco.125.0147>
- Simard, J. (2020). Vieillir et se loger en contexte de gentrification : la précarité résidentielle de locataires vieillissantes à Montréal. *Revue du CREMIS*, 12(1), 16-20. <https://cremis.ca/publications/articles-et-medias/vieillir-et-se-loger-en-contexte-de-gentrification-la-precarite-residentielle-de-locataires-vieillissantes-a-montreal>
- Simard, J. (2023). La maltraitance des personnes vieillissantes dans le parc locatif privé : constats sur un problème méconnu [Baladodiffusion]. Les sons hybrides. <https://on.soundcloud.com/9Ldvh>
- Simard, J. (2024). Vieillesse et crise du logement. Gentrification, précarité et résistance. Presses de l'Université de Montréal.
- Van Gelder, J.-L. (2010). What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Use Policy*, 27(2), 449–456. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.06.008>