

Crise(s) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions

Marie-Hélène Dufour and Pascal Fréchette

Volume 54, Number 1, 2025

Crise(s) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1117966ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1117966ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke

ISSN

0317-9656 (print)

2561-7087 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Dufour, M. & Fréchette, P. (2025). Crise(s) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 54(1), 1–10.
<https://doi.org/10.7202/1117966ar>

Avant-propos

Crise(s) de l'habitation: enjeux juridiques et propositions

par **Marie-Hélène DUFOUR***
et **Pascal FRÉCHETTE†**

Depuis quelques années, les défis et difficultés en matière d'habitation se multiplient. Bien que se loger soit un besoin essentiel et un droit fondamental, celui-ci s'avère souvent difficile à combler dans un contexte où l'accès à la propriété et à un logement de qualité se détériore. Les enjeux sont multiples, affectent de nombreux intervenants et concernent plusieurs domaines du droit, notamment le droit des contrats, notre domaine d'expertise.

En effet, les personnes qui souhaitent acheter un immeuble à usage d'habitation sont confrontées à la surchauffe immobilière, soit à une hausse importante du coût des propriétés dépassant l'augmentation des revenus dans un contexte de rareté des propriétés mises en vente et de spéculation sur le marché immobilier. Cette situation entraîne des processus de surenchères, des cas de vente sous pression et d'incitation à renoncer à la garantie légale ou à l'inspection préachat. Elle porte à s'interroger sur le rôle et l'encadrement des courtiers immobiliers, de même que des autres services d'assistance en matière de vente immobilière. La surchauffe immobilière conduit aussi à des difficultés accrues pour économiser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété et à des contributions financières plus fréquentes de la part de proches. Elle concourt également au surendettement ou au taux d'endettement élevé des ménages québécois, en plus de les placer en situation de vulnérabilité face à l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaire, surtout dans un contexte où les produits hypothécaires offerts se complexifient. L'ensemble de ces difficultés

* Professeure adjointe à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke.

† Professeur agrégé à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke.

mène à une remise en question des mécanismes de régulation du marché, lesquels relèvent à la fois du droit public et du droit privé.

Les personnes qui cherchent à louer un logement sont elles aussi confrontées à un phénomène de pénurie chronique de logements et d'augmentation des prix des loyers qui excède les limites des centres urbains. La problématique est accentuée par l'inadéquation décrite entre l'offre en matière de logement et les besoins des locataires (manque de logements abordables, insuffisance de logements assez grands pour accueillir des familles, absence quasi complète de logements locatifs dans certaines régions, explosion d'offres de location de courte durée, nouvelles constructions destinées aux ménages aisés, etc.) ainsi que par le fait qu'un nombre important de locataires se voient forcés de quitter leur logement notamment en raison de pratiques, illégales mais fréquentes, de « rénovictions ». L'insécurité résidentielle peut affecter toutes les classes de la population, mais les difficultés sont accrues pour certaines catégories de locataires, dont les personnes immigrantes, les femmes monoparentales, les personnes âgées et autres groupes victimes de discrimination en matière de logement. Les répercussions sont multiples : instabilité des milieux de vie, nécessité de tolérer des conditions d'habitation inadéquates (logements insalubres ou surpeuplés), collocation (et difficultés découlant du statut juridique précaire du colocataire), déracinement des personnes contraintes à s'éloigner de leur quartier ou de leur région, gentrification, itinérance, pression sur les organismes communautaires, etc.

Quant aux personnes qui veulent faire l'achat ou faire construire une maison neuve, ou encore faire rénover, réparer ou entretenir leur immeuble résidentiel, elles sont affectées par la pénurie de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction ainsi que par la hausse du prix des matériaux. Elles doivent ainsi faire face à des délais supplémentaires prolongeant les chantiers et à des réclamations pour coûts additionnels. Ces personnes sont aussi incitées à verser des sommes considérables avant la fin des travaux, se plaçant ainsi en situation de vulnérabilité dans l'éventualité d'une faillite ou de la disparition de l'entrepreneur. En outre, dans un contexte où la gestion des licences des entrepreneurs en construction est critiquée et où la plupart des travaux ne font pas l'objet d'une surveillance obligatoire, les propriétaires, à la suite de travaux de construction ou de rénovation, sont fréquemment confrontés à des

défauts affectant la qualité et la durabilité des constructions neuves ainsi que la conformité des travaux réalisés. Certains de ces défauts sont susceptibles d'entraîner des risques importants pour la santé ou la sécurité des occupants, sans compter le stress, financier et autre, lié à la difficulté de faire exécuter les travaux correctifs nécessaires. Malgré les mesures de protection d'ordre financier en place, celles-ci s'avèrent souvent insuffisantes à protéger adéquatement les consommateurs.

Le droit de l'habitation concerne également de nombreux autres aspects, y compris, pour n'en nommer que quelques-uns, les nouvelles règles encadrant la copropriété divise relatives au fonds de prévoyance et au carnet d'entretien; l'émergence de nouveaux modèles de propriété et de copropriété (dont les habitations collectives, les coopératives de propriétaires et les fiducies foncières à vocation communautaire); la densification et l'étalement urbain; l'encadrement des promoteurs immobiliers; l'aménagement et l'accès au territoire; etc. Le droit de l'habitation se développe aussi forcément sur la base de la conception dominante de la propriété résidentielle et de la location immobilière, pouvant ainsi s'appuyer sur certaines idées préconçues, voire participer à les propager, concernant tant les propriétaires, les locataires que les entrepreneurs.

En cette période de crise(s)¹, les difficultés doivent être exposées et des décisions importantes doivent être prises. Comment le droit réagit-il face aux nombreuses crises qui frappent le domaine de l'habitation? Comment les règles juridiques existantes pourraient-elles être davantage mobilisées pour amoindrir les perturbations? Et comment développer un droit de l'habitation offrant une réelle protection à tous ceux qui contractent aux fins de se loger? À cet égard, il nous semble qu'une réflexion globale devrait accompagner le développement de solutions plus circonscrites. Le domaine de l'habitation ne devrait-il pas être considéré comme un tout? N'est-il pas temps d'élaborer une politique de protection du consommateur immobilier? Bref, quelles sont les sorties de crise(s) possibles et comment le droit peut-il y contribuer?

¹ Voir: Ricardo TRANJAN, *La classe locataire*, Montréal, Québec Amérique, 2025, p. 17-30, qui questionne l'utilisation du terme « crise » pour désigner une situation, érigée en système, qui perdure.

Au cours des dernières années, la doctrine juridique a participé à la réflexion collective en matière d'habitation. De nombreux sujets ciblés ont ainsi été étudiés que ce soit en matière de droit au logement², de louage résidentiel³, de protection des locataires vulnérables⁴, de garanties légales du vendeur⁵, de rénovations résidentielles⁶, de prêts hypothécaires⁷, de copropriété divise⁸

² Voir notamment : Pascal FRÉCHETTE, « Vers un droit au logement éclairé par le droit privé? L'exemple de la sécurité de l'occupation », (2022) 80 *R. du B.* 1; Maroine BENDAOU, « Le droit au logement tel que vu par le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*: sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme? », (2010) 23-2 *R.Q.D.I.* 51.

³ Voir notamment : Martin GALLIÉ et Julie VERRETTE, « Le parcours judiciaire des victimes d'insalubrité (le cas de la moisissure) », (2020) 13-2 *RDSM* 181; Jean TURGEON, « Le droit du logement, le locataire et l'animal de compagnie : quelques pistes de réflexion pour la mise à jour du droit québécois », (2018) 120 *R. du N.* 391.

⁴ Voir notamment : Martin GALLIÉ et Benjamin PARÉ, « 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) », (2023) 64-4 *C. de D.* 725; Marie-Neige LAPERRIÈRE et Nathalie BLAIS, « Perspectives féministes sur l'article 1974.1 du *Code civil du Québec* devant la Régie du logement : une efficacité discutable », (2022) 63 *C. de D.* 403; Marie Annik GRÉGOIRE, « Les baux en résidences pour personnes âgées : quelle effectivité pour la protection des droits? », (2016) 46 *R.G.D.* 277.

⁵ Voir notamment : Pascal FRÉCHETTE, « La clause de vente aux risques et périls de l'acheteur : une nécessaire mise en exergue de l'entente entre les parties », (2019) 121 *R. du N.* 287; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) 2 *C.P. du N.* 225.

⁶ Voir notamment : Michelle CUMYN et Cécile PILARSKI, « Étude empirique des décisions de la Cour des petites créances en matière de rénovation résidentielle : l'accès au droit, composante essentielle de l'accès à la justice pour les consommateurs », (2014) 48-2 *RJTUM* 389; Pauline ROY, « La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : le difficile arrimage des mesures de protection », dans Denys-Claude LAMONTAGNE (dir.), *Droit spécialisé des contrats*, vol. 3 « Les contrats relatifs à l'entreprise », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 355.

⁷ Voir notamment : Marie Annik GRÉGOIRE, « Contrat d'hypothèque immobilière de type parapluie : les consommateurs sont-ils bien informés? », (2017) 119 *R. du N.* 277; Charline BOUCHARD, « Ne prêtons pas moins, mais prêtons mieux », dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 247.

⁸ Voir notamment : Yves JOLI-COEUR, « Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance : gestion durable des copropriétés », dans S.F.C.B.Q., vol. 560,

ou indivise⁹, ou encore de coopératives d'habitation¹⁰ pour ne nommer que ces quelques sujets, sans prétention à l'exhaustivité. Devant l'ampleur des enjeux affectant toujours le domaine de l'habitation, les contributions des chercheurs en droit demeurent essentielles et la réalisation d'études supplémentaires doit être encouragée.

Dans ce contexte, nous avons organisé, le 26 octobre 2023, à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke, un colloque intitulé «Droit de l'habitation en crise(s) : vers l'édification d'une politique d'encadrement des pratiques immobilières». Ce colloque a permis d'accueillir diverses réflexions d'ordre juridique portant sur l'habitation. Les participants ont notamment été invités à exposer les lacunes des règles juridiques applicables en ce domaine et à proposer des améliorations en vue de l'édification d'une politique juridique cohérente d'encadrement des pratiques immobilières dans le secteur résidentiel.

Certaines conférences présentées lors du colloque ont donné lieu aux textes qui composent le présent numéro thématique de la *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke* portant sur le droit de l'habitation. D'autres présentations lors du colloque avaient permis d'aborder des sujets additionnels : le rôle, réel et potentiel, du notaire en droit immobilier et en droit de l'habitation,

Développements récents en droit de la copropriété divise (2024), Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 105; Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, «Nouveau droit et nouvelles pratiques des assemblées de copropriétaires», dans S.F.C.B.Q., vol. 491, *Développements récents en droit de la copropriété (2021)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 45.

⁹ Voir notamment : Gaële GIDROL-MISTRAL, «L'affectation à un but durable, vers une nouvelle forme d'appropriation des biens communs? Réflexions autour de l'article 1030 du *Code civil du Québec*», (2016) 46-1 *R.G.D.* 95; Christine GAGNON, «La copropriété indivise et l'occupation divise de l'immeuble», (2003) 1 *C.P. du N.* 257.

¹⁰ Voir notamment : Louis-Simon BESNER et Olivier GRONDIN, «Les clauses de départ dans les coopératives d'habitation : une interprétation jurisprudentielle mal fondée en droit», (2022) 63-2 *C. de D.* 329; Sébastien BRAULT, «La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété», (2020-2021) 50-1-2-3 *RDUS* 43; François FRENETTE, «La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : esquisse de la formule adoptée au Québec», (2019) 2 *C.P. du N.* 167.

notamment en matière de copropriété¹¹; la fiducie foncière communautaire en tant qu'outil juridique permettant d'assurer la protection d'objectifs communautaires comme la préservation pérenne d'un immeuble patrimonial, la protection de l'environnement ou encore l'accessibilité à des logements à coût abordable¹²; et les lacunes du droit du logement, notamment des règles relatives à la hausse des loyers, à l'éviction et à la reprise de logement, qui ont pour effet d'entraver l'accomplissement du droit au logement¹³. Les cinq textes regroupés ici offrent un aperçu de recherches juridiques réalisées récemment au Québec sur différentes problématiques relevant du droit de l'habitation, qui peuvent enrichir la compréhension de celles-ci tout en proposant des pistes afin de bonifier les règles applicables.

D'abord, Pascale Cornut St-Pierre, professeure agrégée à la section de droit civil de l'Université d'Ottawa, et Alexandra Bahary-Dionne, doctorante, traitent de l'une des causes de la hausse des prix sur les marchés immobiliers, soit la titrisation des créances hypothécaires, une pratique représentative de la «financiarisation de l'habitation¹⁴». Elles expliquent qu'à l'instar de plusieurs États qui ont façonné les marchés financiers afin de favoriser l'accès au prêt hypothécaire requis pour acquérir un immeuble à usage d'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a développé un régime de titrisation des créances immobilières résidentielles. De tels arrangements financiarisés engendrent toutefois des effets délétères pour les personnes

¹¹ André PHAN, «Le notaire : un juriste accompagnateur en droit de l'habitation», dans Marie-Hélène DUFOUR et Pascal FRÉCHETTE (dir.), *Droit de l'habitation en crise(s) : vers l'édification d'une politique d'encadrement des pratiques immobilières*, Faculté de droit, Université de Sherbrooke, 26 octobre 2023.

¹² Alexandra POPOVICI, «Qu'est-ce qu'une fiducie foncière communautaire?», dans Marie-Hélène DUFOUR et Pascal FRÉCHETTE (dir.), *Droit de l'habitation en crise(s) : vers l'édification d'une politique d'encadrement des pratiques immobilières*, Faculté de droit, Université de Sherbrooke, 26 octobre 2023.

¹³ Pascal FRÉCHETTE, «Écueils contemporains en droit locatif : l'accès au logement complexifié», dans Marie-Hélène DUFOUR et Pascal FRÉCHETTE (dir.), *Droit de l'habitation en crise(s) : vers l'édification d'une politique d'encadrement des pratiques immobilières*, Faculté de droit, Université de Sherbrooke, 26 octobre 2023.

¹⁴ Pascale CORNUT ST-PIERRE et Alexandra BAHARY-DIONNE, «L'immobilier titrisé : le droit au logement à l'épreuve de la financiarisation de l'habitation», (2025) 54-1 *RDUS* 17.

qui cherchent à se loger: vulnérabilité des propriétaires occupants à la volatilité des marchés financiers, endettement massif des ménages, hausse des prix des propriétés et diminution des subventions au logement locatif. Analysant l'impact de la titrisation sur la réalisation du droit au logement au Canada, elles déterminent «qu'une telle politique financiarisée d'accès au logement échoue à garantir un droit au logement pour l'ensemble de la population¹⁵». Devant ce constat, elles proposent l'introduction de mesures protectrices des droits des personnes qui cherchent à se loger, et ce, au sein même des arrangements contractuels de la SCHL. Pour ce faire, elles placent les titulaires du droit au logement au centre de leurs réflexions visant la réforme de ces constructions juridiques financiarisées.

De façon similaire, mais sur un tout autre sujet, Marie-Hélène Dufour, professeure adjointe à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke, expose les lacunes des règles encadrant la rénovation résidentielle avant de recommander l'adoption d'une loi sur la protection du consommateur immobilier¹⁶. Elle rappelle que le législateur québécois a déjà envisagé d'adopter une loi portant spécifiquement sur la protection du consommateur dans le domaine immobilier, sans concrétiser cette intention. Le texte de la professeure Dufour expose plusieurs limites, lacunes et incohérences des mesures de protection du consommateur immobilier en droit québécois qui découlent notamment de l'application limitée de la *Loi sur la protection du consommateur*¹⁷ au secteur immobilier ainsi que de l'absence, dans le *Code civil du Québec*¹⁸, de règles particulières pour la construction ou la rénovation résidentielle. Pour contrer la dispersion normative ainsi que l'insuffisance des mesures propres à assurer la protection du consommateur immobilier (soit de toute personne physique qui contracte avec un entrepreneur en construction ou un promoteur immobilier, que ce soit pour acheter une maison neuve ou une unité d'un immeuble à usage d'habitation ou encore pour faire construire, rénover, réparer ou entretenir un bâtiment résidentiel), elle préconise

¹⁵ *Id.*, 47.

¹⁶ Marie-Hélène DUFOUR, «Réflexions en vue de l'édification d'une loi sur la protection du consommateur immobilier», (2025) 54-1 *RDUS* 59.

¹⁷ RLRQ, c. P-40.1.

¹⁸ RLRQ, c. CCQ-1991.

l'élaboration d'une nouvelle législation. En s'inspirant notamment des mesures de protection ayant été adoptées ailleurs (par certaines autres provinces canadiennes, par la France et par certains États australiens), elle propose dix mesures afin d'améliorer la protection des consommateurs immobiliers. Ces mesures s'appuient sur une vision globale de la protection du consommateur immobilier et cherchent à faire face aux enjeux actuels en matière de construction et de rénovation résidentielles.

Sophie Croisetière, notaire et doctorante, et Gaële Gidrol-Mistral, professeure au Département des sciences juridiques de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), s'intéressent quant à elles au modèle du cohabitat, une structure hybride de la copropriété divise combinant des éléments de la coopérative et de la copropriété¹⁹. Elles étudient notamment les statuts, règles de fonctionnement et déclarations de copropriété de deux projets de cohabitats au Québec, dévoilant les spécificités de ce modèle d'habitat participatif. Les autrices démontrent que ce modèle repose sur une forte contractualisation de l'intérêt collectif, chaque copropriétaire devant s'engager à respecter des valeurs communes et à participer activement à la vie collective. Cependant, elles constatent que ce modèle fragilise le droit de propriété : il devient conditionnel à l'adhésion à des valeurs, principes et règles ainsi qu'à l'accomplissement de plusieurs formalités; il est soumis au contrôle du conseil d'administration (notamment lors de la vente d'une fraction); et il s'avère précaire puisque le conseil d'administration a le pouvoir d'exclure un membre et donc d'imposer la vente forcée de la fraction d'un copropriétaire défaillant. En cherchant à pallier certains écueils de la copropriété divise (découlant notamment de tensions entre les intérêts individuels des copropriétaires et les demandes du syndicat de copropriété qui doit veiller à protéger l'intérêt collectif de la copropriété), le modèle du cohabitat engendre d'autres difficultés. Par leurs observations, elles éclairent l'encadrement contractuel des projets de cohabitats, tout en offrant des perspectives pour l'ajuster.

Claudia Bérubé, avocate et chargée de cours à forfait à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke, s'intéresse aux garanties légales offertes

¹⁹ Sophie CROISIÈRE et Gaële GIDROL-MISTRAL, « Copropriété et cohabitat : quand propriété rime avec communauté », (2025) 54-1 *RDUS* 143.

à tout acheteur par le vendeur et plus particulièrement, aux garanties légales dans le contexte de la vente d'un immeuble résidentiel non neuf qui intervient entre des personnes physiques²⁰. Elle met en lumière une double problématique préoccupante liée à la surchauffe immobilière que connaît le Québec depuis quelques années : un nombre croissant d'acheteurs acquièrent leur propriété sans avoir effectué une inspection préachat préalable, tout en renonçant aux garanties légales du vendeur, et, dans certains cas, en achetant à leurs «risques et périls». M^e Bérubé, qui agit comme avocate consultante pour une agence immobilière, en plus d'enseigner le droit des contrats, s'appuie sur son expérience pratique pour adopter un regard critique et éclairé sur la réalité spécifique de la formation des contrats de vente d'immeubles résidentiels non neufs, ainsi que sur certaines pratiques courantes dans ce domaine. Elle présente quelques mesures récemment mises en place par le gouvernement du Québec et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec afin de protéger les acheteurs, tout en soulignant que celles-ci ne portent que sur l'inspection préachat. Soulevant l'hypothèse que de nombreux acheteurs ne mesurent pas pleinement les conséquences d'acheter un immeuble sans les garanties légales, elle s'applique ensuite à analyser les différents types de clauses utilisées pour limiter ou exclure ces garanties légales. À l'issue de son étude, elle formule des propositions visant à mieux encadrer la renonciation aux garanties légales et à améliorer la pratique contractuelle en la matière, dans le but de favoriser le consentement éclairé des parties tout en préservant leur liberté contractuelle.

Enfin, Sébastien Brault, notaire, fiscaliste et étudiant au doctorat en droit à l'Université de Sherbrooke, propose une réflexion sur le traitement par le système fiscal canadien de l'usufruit à titre onéreux, un démembrement du droit de propriété en droit civil québécois²¹. Alors que l'accès à la propriété immobilière et à un logement de qualité s'est nettement dégradé au cours des dernières années, certaines coopératives d'habitation recourent à l'usufruit

²⁰ Claudia BÉRUBÉ, «Un encadrement nécessaire des clauses d'exclusion des garanties légales, ces clauses plus populaires que jamais dans les actes de vente d'immeubles résidentiels», (2025) 54-1 *RDUS* 187.

²¹ Sébastien BRAULT, «De l'usufruit à titre onéreux : réflexion sur la nature de l'usufruit québécois en droit fiscal canadien», (2025) 54-1 *RDUS* 245.

à titre onéreux afin de proposer à leurs membres un mécanisme de capitalisation individuelle, leur permettant d'accéder à un logement comme s'ils en étaient propriétaires. Plus précisément, selon ce mécanisme, pour obtenir une unité d'habitation, chaque membre de la coopérative acquiert, à titre onéreux, un droit d'usufruit sur l'une des fractions de la copropriété divise détenues par la coopérative. M^e Brault expose que l'utilisation de l'usufruit à cette fin génère toutefois des conséquences fiscales inattendues, en particulier en matière d'impôt sur le revenu. Son analyse porte d'abord sur la dénaturation de l'usufruit québécois en droit fiscal canadien afin de l'assimiler à une fiducie, puis sur les répercussions d'une telle manœuvre, tant sur le plan conceptuel qu'au regard des effets fiscaux découlant de l'utilisation de l'usufruit à titre onéreux au Québec, notamment dans le cadre des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle. En soulignant ces conséquences fiscales néfastes, il appelle à un réajustement du traitement fiscal de l'usufruit québécois, afin d'en faire, dans le contexte social et économique actuel, un véritable instrument facilitant l'accès à une habitation abordable de qualité.

Au regard de la richesse des analyses proposées par les contributeurs de ce numéro et de la pertinence des solutions avancées, il apparaît évident que les juristes issus de divers domaines peuvent jouer un rôle déterminant dans l'amélioration de l'encadrement des pratiques immobilières et dans la promotion d'une société plus juste en matière d'habitation. Nous espérons que leurs recommandations seront entendues et mises en œuvre.