



Les conséquences du dépôt de sécurité sur les locataires

Par Marie-Ève Lévesque

En mars, vous avez peut-être décidé de quitter votre logement actuel et vous vous êtes donc retrouvé sur le marché des appartements à chercher un nouveau nid pour vous accueillir. De visite en visite, vous tombez finalement sur LA place parfaite qui répond à vos attentes. Lors de la signature du bail, le propriétaire vous demande un dépôt de garantie pour se protéger en cas de manquement de paiement de loyer, de bris de propriété par les locataires ou pour la remise de clés. Sachez que ces réclamations sont contre la loi au Québec et que même si une clause avait été inscrite dans votre bail, elle resterait sans effet. Soyez avisé-e qu'il est aussi interdit de demander un montant supplémentaire pour l'utilisation des électroménagers compris dans votre appartement ou pour l'accès à la cour.

Les débats ragent depuis plusieurs années sur cette pratique. L'APQ (Association des propriétaires du Québec) a soumis une pétition à l'Assemblée nationale pour modifier l'article 1904 du *Code civil du Québec* dans l'objectif de permettre aux propriétaires d'exiger des dépôts. Le problème de cette pratique est qu'elle désavantage les locataires à faibles revenus, les obligeant à déséquilibrer leur budget en payant deux mois de loyer ou plus, et ce, d'un seul coup. Les propriétaires pourraient se servir de diverses excuses pour retenir le montant au moment où les locataires quittent leur logement et le fardeau pour récupérer leur dépôt retomberait sur leurs épaules. S'entameraient des démarches à la Régie du logement qui ploie déjà sous les demandes. Avec les délais que subissent les locataires pour le moment... vous imaginez ce que ce serait!

Par ailleurs, il faut noter que le propriétaire peut vous demander de payer le premier mois, et ce d's la signature du bail. Cela peut sembler lourd sur le budget, mais d'un autre côté vous n'aurez pas à payer votre premier mois lorsque vous mettrez les pieds dans la maison.

Si vous avez payé un dépôt et que le propriétaire refuse de vous rembourser, il suffit d'envoyer une mise en demeure avec cette mention : « Au Québec, les propriétaires ne peuvent percevoir de dépôt. Il est interdit aux propriétaires d'exiger un versement excédant un mois de loyer ni exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer (article 1904 du *Code civil du Québec*, 1^{er} alinéa) ». S'il refuse toujours, à ce moment prenez votre mal en patience et ouvrez un dossier à la Régie du logement.

Accès à l'emploi et discrimination

Par Rachel Gagné

Le débat déclenché au Québec par le projet de la Charte des valeurs québécoises a fait resurgir de nombreux questionnements sur l'état de l'employabilité des personnes immigrantes. Certains et certaines affirmaient qu'il serait important que les travailleurs et travailleuses de la fonction publique n'affichent pas de signes religieux lorsqu'ils et elles travaillent. D'autres répliquaient que cette idée apparaissait ridicule puisque la situation est déjà difficile pour plusieurs hommes et femmes appartenant à des groupes racisés, arborant des signes religieux ou non, lorsqu'il est temps de se trouver de l'emploi et qu'alors, cette nouvelle réglementation ne rendrait les choses qu'encore plus complexes pour eux et elles. C'est dans cette optique qu'un questionnement par rapport à l'employabilité des minorités visibles au Québec nous apparaît être nécessaire. En 2012, le sociologue Paul Eid menait une étude portant sur le sujet; *Mesurer la discrimination à l'embauche subie par les minorités racisées; résultats d'un «testing» mené dans le grand Montréal*. Quelques médias ont ensuite traité de l'étude en question en la rebaptisant: *Mieux vaut s'appeler Bélanger*.¹

Les données de la recherche

Cette recherche se penche sur l'embauche de minorités visibles dans diverses entreprises. Entre décembre 2010 et mai 2011, au total, les chercheurs et les chercheuses ont répondu à 581 offres d'emploi dans la grande région de Montréal. Ces offres provenaient d'entreprises privées, d'OSBL ou encore du secteur public.² Ils et elles ont postulé grâce à des fausses identités présentant une personne ne semblant pas provenir d'un groupe racisé et une autre ayant un nom l'identifiant à une minorité. Par exemple, des noms comme Sébastien Bélanger et Amadou Traoré ont été utilisés. Des



cv plus que similaires étaient alors envoyés aux entreprises ciblées et ont quantifiaient les réponses renvoyées aux deux partis. Grâce aux données recueillies, diverses conclusions ont été tirées dans l'étude.

En conclusion

On remarque un taux de discrimination de 37,7% dans les entreprises privées, de 35,5% pour les OSBL et de 0% dans le secteur public.³ Il est donc clair que les personnes ayant un nom à connotation racisée subissent de la discrimination au moment de l'embauche dans les emplois requérant un diplôme ou non.

¹ Elkouri, Rima. «Mieux vaut s'appeler Bélanger», La Presse, 1 juin 2012

² Eid, Paul. *Mesurer la discrimination à l'embauche subie par les minorités racisées : Résultats d'un «Testing» mené dans le grand Montréal*, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, mai 2012, p.32

³ *Ibid*, p.48

Pour le droit au logement des animaux

Par Charles Rainville

Une pétition circule dans le site web Petitions24.net pour demander au gouvernement du Québec de permettre les animaux dans tous les logements et maisons de la province. Elle a été initiée par la SPCA qui constate qu'en juillet de chaque année, des milliers d'animaux domestiques sont abandonnés au moment du déménagement à cause des propriétaires qui les interdisent. La pétition mentionne même le nombre d'un demi-million d'abandons. Beaucoup d'animaux abandonnés ou errants se retrouvent aussi au Berger blanc, une fourrière privée à but lucratif avec un historique d'euthanasies et de cruauté envers les animaux.

Le texte qui accompagne la pétition rappelle qu'il y a déjà un projet gouvernemental de modifier le Code civil du Québec pour y inscrire que les animaux ont une sensibilité et des droits, et qu'ils arrêteraient d'être considérés comme des meubles. On apprend aussi qu'en Ontario, un propriétaire n'a pas le droit de discriminer un ménage locataire qui a un ou des animaux. La pétition demande aussi, en plus du droit de garder un nombre raisonnable d'animaux à la maison, qu'ils ne soient plus interdits en public comme dans certaines municipalités ou arrondissements.



À l'heure actuelle, un propriétaire peut demander la résiliation de bail d'un-e locataire qui garde un animal quand son bail l'interdit. La zoothérapie est déjà un traitement reconnu par le ministère de la Santé et des services sociaux qui y consacre certains budgets. La Régie du logement peut, par contre, émettre une ordonnance contre un ménage locataire si elle juge que le propriétaire a subi un préjudice de la présence d'animaux, ce qui suspend une épée au-dessus des locataires qui ne peuvent pas se séparer de leurs animaux de compagnie.

Dans notre arrondissement, qui couvre aussi St-Michel et Parc-Extension, le *Règlement sur le contrôle des animaux* demande que les chats et les chiens portent une médaille vendue 25 \$ pour l'année par le bureau Accès-Montréal, l'Éco-Quartier Villeray ainsi que certains vétérinaires et magasins pour animaux. Selon la Ville, la médaille est gratuite pour les chats stérilisés. La responsable de la patrouille canine de Villeray, Anick Bisson, rappelle également qu'il y a une limite de deux chiens par unité d'occupation (logement) ou de quatre animaux au total. Par exemple, il pourrait y avoir un chien et trois chats. Enfin, un nouveau règlement permet que les chats se promènent à l'extérieur, mais rend leur propriétaire responsable si le chat «cause des nuisances».

Un parc de logements sociaux vieillissant

Par Geneviève Breault et Pierre Provençal

Même s'il ne se construit plus de nouveaux HLM depuis 1994, l'âge moyen du parc de logements HLM à Montréal est de 32 ans. Dans le cadre du Plan québécois des infrastructures, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ont octroyé à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) une enveloppe de 350 millions de dollars entre 2008 et 2012 pour rénover et rajeunir le parc de HLM montréalais comptant 20 810 logements.

Ces investissements se sont ajoutés à ceux prévus au budget RAM (Remplacement, Amélioration et Modernisation des logements), qui vise le maintien et la rénovation des immeubles. Pour 2015, un budget totalisant 126\$ millions a été réclamé par l'OMHM, ce qui représente le plus gros budget de l'histoire. Il y a 10 ans, ce dernier n'était que de 23\$ millions, soit moins du cinquième du budget actuel.



Photo: Radio-Canada

C'est que près de 300 logements du parc de HLM nécessitent des rénovations majeures exigeant la relocalisation temporaire des locataires. Les *Habitations Nicolet* à Hochelaga et les *Habitations Plamondon* à Côte-des-Neiges, offrant toutes deux des logements pour les personnes âgées de 60 ans et plus, sont notamment visées par ces travaux. Cette situation peut être insécurisante et anxiogène pour ces personnes qui doivent vivre un déménagement forcé et malheureusement, un éloignement de leur milieu de vie. D'autres travaux d'importance devront également être effectués dans 66 immeubles appartenant à l'OMHM.

Et Villeray?

Trois immeubles sont dans la mire de l'OMHM pour 2015. Dans un premier temps, des travaux ont été effectués aux *Habitations Rousselot* qui comptent 117 logements datant de 1989 (7747-7797 De Lanaudière et 1355 à 1375 Villeray) afin de mettre aux normes le système d'alarme-incendie. Des travaux sont également en cours aux habitations *Henri-Gratton* (8680 Berri), qui comptent 72 logements datant de 1990, afin de rénover la cuisine, la salle communautaire, la ventilation et les ascenseurs. Enfin, le remplacement de la toiture devra être effectué ainsi qu'une mise aux normes du système-incendie aux habitations *St-Georges II* (7255 Lajeunesse) où 40 logements bâtis en 1977 abritent des personnes de 60 ans et plus.

De tels investissements sont nécessaires parce que le parc de logement est devenu vétuste suite au manque d'entretien des infrastructures. Il y a donc un énorme retard à rattraper, car les immeubles se sont dégradés au fil des années.



Photo: Geneviève Breault

Et les coops et les OBNL?

La situation des coopératives et des OBNL d'habitation est également préoccupante, car ils aussi prennent de l'âge. Néanmoins, ils ne sont pas admissibles aux subventions d'aide à la rénovation disponibles pour les autres formes de logements, de sorte qu'ils ne peuvent compter que sur leurs réserves financières pour entretenir leurs bâtiments. Un autre fait préoccupant est qu'il n'existe pas de données permettant de quantifier les besoins de rénovations pour ce type de logements. Il est toutefois raisonnable de craindre qu'une portion du parc de coopératives et d'OBNL ne soit pas entretenue convenablement, et que ses bâtiments nécessitent des investissements majeurs. Ne pensons qu'à la saga des morceaux de bétons qui se sont effondrés des viaducs, ponts et tunnels québécois suite à un entretien insuffisant...

Le Bulletin d'information de l'ALV est publié 4 fois l'an par l'Association des locataires de Villeroy, organisme sans but lucratif voué à la défense des droits des locataires et du droit au logement.

L'ALV est membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), du Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), du Corporation de développement communautaire Solidarités Villeroy (CDCSV) et de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Geneviève Breault, Rachel Gagné, Marie-Ève Lévesque, Pierre Provençal, Charles Rainville, Maria Stuart et Michel Thériault,

Toute reproduction est appréciée, surtout si on en mentionne la source. Les membres de l'ALV sont bienvenu-e-s pour participer aux différentes tâches entourant la production du bulletin de l'association.

Association des locataires de Villeroy

7378 rue Lajeunesse, local 213,
Montréal (Québec) H2R 2H8
Tél. : (514) 270-6703
alv@cooptel.qc.ca
www.locatairesdevilleroy.com

Le contrôle des loyers aux Pays-Bas

Charles Rainville

Cette petite et plane nation possède un des systèmes de contrôle des loyers les plus universels et "stricts" du point de vue des économistes. Tous les loyers qui étaient à 652 euros (925\$ canadiens) et moins par mois en 2011 y sont soumis. Ce montant est indexé à l'inflation chaque année. Chaque logement est évalué par un système de points selon son état et pondéré en fonction de la proximité des transports et des services environnants. Le nombre de points détermine alors le prix maximum d'un logement, que le propriétaire a toujours le droit de louer plus bas. Des chiffres de 2010 estiment que le loyer moyen est 16% plus bas que le maximum fixé par l'État.

Seulement les logements au-dessus d'un niveau donné de points et de plus de 652 euros sont déréglementés. 28% des logements locatifs privés sont actuellement déréglementés, de même que 3% des logements sociaux. Les statistiques de 2010 montrent que les logements sociaux sont maintenant trois fois et demie plus nombreux que les logements privés, et que les locataires forment quelque 40% des ménages du pays.

Selon le London School of Economics, les loyers maximum ont été ajustés à l'inflation dans les années les plus récentes disponibles. Dans tous les logements locatifs, aussi bien privés que sociaux, les locataires à faible et modeste revenu disposent aussi de subventions et d'allocations-logement qui viennent diminuer davantage le loyer. Le gouvernement a également donné des subventions pendant plusieurs décennies pour construire des logements locatifs, sociaux autant que privés. À la différence d'ici, toutefois, les propriétaires de logements dits sociaux doivent payer des impôts!



Typiquement, les locataires peuvent déménager avec un préavis d'un mois, mais certains propriétaires font stipuler sur le bail un délai allant jusqu'à un an. La reprise de logement par le propriétaire est possible seulement dans des cas d'urgence.

Les cas de discrimination semblent concerner surtout les locataires de logements privés: les principaux propriétaires n'acceptent pas les locataires qui paieraient une trop grande part de leurs revenus en loyer.

Retour sur le camp du FRAPRU : répression politique et policière

Par Michel Thériault

En mai dernier, les militantes et militants de l'Association des locataires de Villeray ont participé au camp pour le logement du FRAPRU. L'action s'est déroulée sur 4 jours à partir du 21 mai avec l'objectif de faire connaître à la population les principales revendications en ce qui concerne le logement social. En effet, le regroupement national s'oppose au désinvestissement des gouvernements provincial et fédéral. Il revendique la continuité des ententes avec la Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL), le prolongement du programme Accès-logis et la construction de 50 000 nouveaux logements sociaux en cinq ans.

Jeudi 21 mai, la manifestation lançant le camp avec la participation de plusieurs personnalités publiques a donné le ton lorsqu'elle s'est arrêtée au parterre du Quartier des spectacles (QDS), parc voisin du quartier général du Service de police de la ville de Montréal. À peine installé-es, le SPVM a usé de la force pour déloger les campeuses et les campeurs de l'endroit ainsi que des autres campements qui avaient trouvé lieu devant un édifice de l'Agence de la santé et des services sociaux le vendredi, et au parc à côté de la Grande bibliothèque le samedi. Le service de police a procédé à l'arrestation de trois personnes en marge de l'expulsion du parterre du QDS et à neuf arrestations lors d'une manifestation le lendemain. Plus d'une dizaine de tentes ont d'ailleurs été saisies par les cols bleus escortés par le SPVM. Aux dires du coordonnateur du FRAPRU, c'était une première pour l'organisation et ses militant-es de vivre de la répression policière. Autrefois observateurs et observatrices, les campeurs et les campeuses ont tenu le premier rôle dans le profilage politique et social mené par le SPVM.



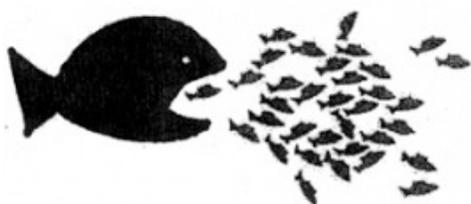
Photo: Michel Thériault

Toutefois, l'action du FRAPRU n'a pas été que négative puisque les médias ont couvert l'événement et que beaucoup de place a été faite aux revendications d'une part, et aux violences policières d'autre part. En outre, l'action menée par les campeuses et les campeurs fut une expérience démocratique et a favorisé la prise de pouvoir par un droit de parole et de décision pour tous et toutes.

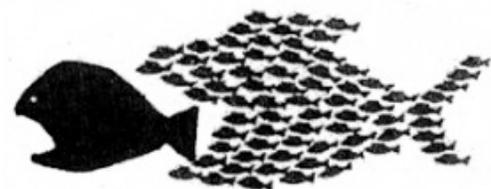
La SHQ gratte ses cennes sur le dos des locataires à faible revenu

Par Geneviève Breault

Le 29 janvier dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) était condamnée à rembourser la somme totale de 1 574 059,73 \$, soit 1 194 816 \$ facturés illégalement à 588 ménages locataires bénéficiaires du programme de supplément au loyer (PSL), à quoi s'ajoute des intérêts. Ces personnes s'étaient vues réduire leur subvention de 16\$ par mois pour des électroménagers fournis par le locateur, soit de 8 \$ par mois pour un réfrigérateur et d'un autre 8 \$ par mois pour une cuisinière, et ce, entre 2004 et 2015.



Cette victoire fait suite à une longue bataille initiée en 2007 par Denise Gauthier, une locataire qui se voyait facturer annuellement la somme de 192\$, et qui a pris la forme d'un recours collectif supporté par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Pour madame St-Louis, une des locataires inscrites au recours collectif, cette situation était des plus injuste, car elle perdait 8\$ par mois alors qu'elle n'avait même pas de cuisinière dans son logement.



Dans sa décision, la juge Claudine Roy de la Cour supérieure relève que les locataires n'avaient pas le choix de signer les contrats de baux malgré les frais supplémentaires, car un refus leur aurait fait perdre l'accès à un logement subventionné. Après analyse de la documentation, la juge conclut que c'est le *Règlement sur les conditions de location* qui s'applique pour le calcul des loyers tant dans un HLM que dans un logement privé subventionné par un programme de supplément au loyer. L'article 11 de ce règlement prévoit des ajustements de base uniquement dans les cas où un bail inclut l'électricité, un climatiseur ou un stationnement. Elle énonce alors clairement que « la Société ne peut, par simple directive interne, modifier le contenu d'un règlement » et qu'il « est abusif pour la Société de ne pas respecter sa propre réglementation. »

Le parcours judiciaire a été des plus difficiles. Au total, sept décisions de divers tribunaux ont été rendues avant que la demande du recours collectif soit autorisée en décembre 2011. Puis, les plaignant-es accompagné-e-s de leurs avocates ont dû attendre quatre ans avant d'avoir justice. Soulignons que la SHQ a épuisé ses recours et que ses délais pour faire appel sont maintenant échus. Les sommes qui seront versées aux ménages touchés varieront de quelques centaines de dollars à 1200 \$ dans certains cas. La SHQ a toutefois perdu la trace de certains locataires au fil des années, car les subventions sont associées au logement et non pas au ménage.

Les locataires qui croient être admissibles au recours collectif sont invité-e-s à soumettre dès maintenant, et ce, jusqu'au 12 mars 2016, une demande de remboursement en remplissant des documents disponibles auprès du RCLALQ en téléphonant au 514-521-7114 ou en visitant le www.rclalq.qc.ca