

La Régie lance un nouveau bail

Par Charles Rainville

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

BAIL

A ENTRE

| le locataire | | | | et le propriétaire (locateur) | | | |
|----------------------|-----|-------------------|--|-------------------------------|-----|-------------------|--|
| Nom | | | | Nom | | | |
| N° | Rue | App. | | N° | Rue | App. | |
| Municipalité | | Code postal | | Municipalité | | Code postal | |
| Téléphone (domicile) | | Téléphone (autre) | | Téléphone (domicile) | | Téléphone (autre) | |
| le locataire | | | | S'il y a lieu, représenté par | | | |
| Nom | | | | | | | |
| N° | Rue | App. | | | | | |
| Municipalité | | Code postal | | | | | |
| Téléphone (domicile) | | Téléphone (autre) | | Fonction | | | |
| | | | | mandaté à cet effet. | | | |

Un nouveau formulaire de bail obligatoire est en vigueur depuis le 24 février 2015. La Régie du logement a rappelé par communiqué de presse que les propriétaires doivent cesser de faire signer à tout nouveau locataire les anciens formulaires qui n'auront plus force de loi.

Les lobbys de propriétaires ont dénoncé le fait que la section "G", qui doit révéler le plus bas loyer payé pour le logement dans les 12 premiers mois, soit devenue plus visible. Pour sa part, le Regroupement des comités de logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ), dont est membre l'ALV, se réjouit de ce changement, mais souligne que les propriétaires qui ne remplissent pas la section G ne seront toujours pas punis.

Après avoir signé un nouveau bail, si l'ancien loyer est indiqué dans la section G et que l'augmentation semble trop élevée, un ménage locataire dispose de 10 jours pour demander la fixation du loyer par la Régie du logement. Si le montant n'est pas indiqué, le ou la locataire dispose de deux mois pour exercer un recours à compter de la date où il ou elle prend connaissance du montant de l'ancien loyer.

La Régie du logement publie plusieurs autres formulaires d'avis qui s'adressent tant aux propriétaires qu'aux locataires. Ce ne sont toutefois pas les seuls acceptés légalement, comme c'est le cas pour les avis d'augmentations de loyer, ou pour les refus d'augmentation. Le bail obligatoire de la Régie du logement représente une victoire obtenue par les locataires il y a une vingtaine d'années. Le RCLALQ avait fait campagne pendant plusieurs années à l'époque pour que les formulaires maison des propriétaires cessent d'être légaux. Ces documents comportaient plusieurs clauses qui limitaient les droits des locataires.

L'ALV encourage toujours les locataires qui quittent leur logement à remettre une copie de leur bail aux nouveaux et nouvelles locataires pour leur permettre d'exercer leurs recours.

Prolongement de la ligne bleue du métro : Un jour, mon train viendra?

Par Maria Stuart

En 2013, le gouvernement du Québec a annoncé le prolongement de la ligne bleue du métro, attendu depuis de nombreuses années. En effet, depuis la construction de cette ligne qui traverse l'arrondissement Villeray – St-Michel – Parc-Extension, il était question de la prolonger vers Anjou, et d'entreprendre le prolongement d'abord vers Pie IX. Or, en janvier dernier, le maire Coderre a remis ce projet en question. Il favorise un « métro de surface » plutôt qu'un prolongement souterrain. Notons que la rue Jean-Talon est n'est pas très large pour une artère aussi achalandée, surtout pendant la période des neiges. De plus, le Ministre des transports, Robert Poëti, dit très peu sur le prolongement vers l'est et semble s'intéresser davantage au prolongement vers l'ouest et à l'aéroport Trudeau à Dorval.

Il est long et ardu de voyager entre le métro Jean-Talon et le secteur à l'est du métro Saint-Michel, bien que plusieurs personnes du quartier y travaillent ou fréquentent des services. Et environ 250 000 habitants des quartiers du nord-est de Montréal, des zones densément peuplées et plutôt populaires, sont mal desservies par les autobus lents et bondés, notamment le bus 141 Jean-Talon est, qui figure parmi les lignes les plus achalandées de la STM.



Par contre, une bonne nouvelle : d'ici quelques semaines... ou quelques mois, le métro Jean-Talon sera muni d'ascenseurs pour améliorer l'accessibilité à la ligne orange. Ces ascenseurs permettront l'accès aux personnes en chaise roulante, aux parents avec poussettes et aux personnes qui achètent beaucoup de tomates au marché Jean-Talon.

Le Bulletin d'information de l'ALV est publié 4 fois l'an par l'Association des locataires de Villeray, 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 Conseil communautaire Solidarités Villeray (CCSV) et de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Genevieve Breault, Jean-Claude Laporte, Pierre Provençal, Charles Rainville, Maria Stuart et André Trépanier.

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

Une procédure d'exception pour un propriétaire de l'arrondissement VSP

Par André Trépanier

Au début de février dernier, la Cour supérieure citait pour outrage au tribunal un propriétaire d'immeubles ayant été poursuivi par un locataire habitant Parc-Extension.

Avant et suivant son évacuation d'urgence par les inspecteurs de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal pour cause de moisissures, un locataire a obtenu des jugements lui accordant plus de 3500\$ en compensation. La Régie du logement avait notamment ordonné au locateur « d'aviser sans délai le locataire lorsque les travaux seront terminés afin qu'il puisse réintégrer le logement ». Or, non seulement, ce propriétaire n'a pas versé pas au locataire les sommes dues dans les deux décisions, mais au lieu d'obéir au juge, il a reloué le logement à quelqu'un d'autre, tout en poursuivant indûment le locataire en non-paiement.



Figure 1: PHOTO EDOUARD PLANTE-FRECHETTE, ARCHIVES LA PRESSE

Un propriétaire délinquant subventionné

À l'automne 2013, ce propriétaire se faisait offrir une subvention de la part de la Direction de l'habitation de la ville de Montréal. Cette subvention, qui pourrait s'élever jusqu'à 130 000\$, n'a pas encore été versée, car l'ensemble des travaux requis devrait être normalement complété au printemps 2015.

Par surcroît, la Direction de l'habitation n'a jamais émis la moindre contravention envers ce propriétaire alors qu'elle est dans le dossier depuis le printemps 2013. L'approche envers ce propriétaire a préfiguré les principes

du nouveau plan d'action lancé par le maire Coderre au printemps 2014. Ce plan introduit l'offre de subventions, comme étape préalable aux sanctions. À contrario, l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension avait sévit à l'automne 2012 en remettait à ce propriétaire des amendes totalisant de 2500\$.

Une présence outrageante de coquerelles

On comprend difficilement que les problèmes d'infestation persistent dans cet immeuble, qui est maintenant sous la responsabilité de la Direction de l'habitation depuis près de deux ans. Encore au début de février 2015, des coquerelles circulaient en plein jour dans les logements. Cette présence persistante de coquerelles est préoccupante, surtout quand vivent dans cet immeuble de jeunes enfants. Rappelons que selon l'étude de la Direction de la santé publique de Montréal sur la santé respiratoire des enfants (2011), 25% des domiciles avec enfants de Parc-Extension ont des coquerelles, qui figurent notamment comme des déclencheurs de l'asthme.

Logement social : péril en la demeure

Par Jean-Claude Laporte

Depuis déjà quelques années, le logement social, particulièrement sous la forme de coopératives (COOP) et d'organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL), est menacé. Les locataires à faibles revenus sont les plus à risque, car le gouvernement fédéral, à l'échéance des premières hypothèques, ne renouvellera pas les subventions qui leur étaient attribuées dans les projets d'habitation. C'est ce que l'on nomme la fin des conventions.

La convention est un contrat qu'un projet d'habitation a signé avec le gouvernement fédéral via la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). En effet, celle-ci prévoit que la subvention servant aux locataires à faibles revenus cesse lorsque la première hypothèque est totalement payée. L'idée derrière cette clause est que les projets d'habitation auront les moyens financiers de conserver un loyer assez bas pour les locataires à faibles revenus, n'ayant plus à payer l'entièreté du capital et des intérêts de l'hypothèque en question. Toutefois, au bout de 25 à 35 ans, beaucoup de travaux majeurs doivent être effectués et il devient nécessaire de réemprunter. Les projets d'habitation se retrouveront à devoir assumer une autre dette et n'ont donc pas les revenus nécessaires pour octroyer des loyers à un coût qui représente 25 % des revenus des locataires. Concrètement, cela signifie pour les locataires à faibles revenus que leurs loyers pourront augmenter du double, voire du triple de ce qu'ils sont actuellement.

Dans le quartier Villeray, 11 coopératives financées via un programme fédéral, avec ou sans un financement conjoint du gouvernement du Québec, seront affectées par la fin des conventions. Cela représente 235 logements, dont 80 sont directement touchés par la perte des subventions. À ce nombre, il faut ajouter les logements situés dans les OSBL d'habitation et les HLM du quartier. Assurément, les coûts de ces loyers vont augmenter, et certains locataires devront quitter leur logement se retrouvant dans l'incapacité de payer. Où ces personnes déménageront-elles ?



Ponce Pilate

Pour sa part, le gouvernement fédéral se lave les mains des conséquences de cette situation. Les ministres conservateurs en ayant été informés ne se donnent même pas la peine de répondre aux demandes de rencontres que leur formulent certains organismes. À la Chambre des communes, lorsqu'il y a des questions sur le sujet, les réponses données se résument à «ils savaient à quoi s'attendre». Mépris et je m'en foutisme !

Du côté de l'opposition, le Nouveau parti démocratique (NPD) est le plus actif des partis politiques sur le sujet. Il s'est engagé à maintenir les subventions à la fin des conventions, mais cet engagement sera-t-il inscrit dans sa prochaine plateforme électorale ? Pour ce qui est du Parti libéral du Canada (PLC), sa position est plus floue : il affirme être ouvert à maintenir les subventions, mais ne dit pas quelle forme cela prendra.

Québec-2018 et puis après

D'ici à ce que les pressions arrivent à convaincre le gouvernement fédéral de maintenir ses subventions à la fin des conventions, le gouvernement du Québec a mandaté la Société d'habitation du Québec (SHQ) de payer la part du fédéral dans les logements sociaux où les deux paliers de gouvernement sont impliqués. À Villeray, cela touche seulement 3 des 11 coopératives en danger. Toutefois, ce décret n'est valide que jusqu'en 2018 et uniquement

auprès des locataires recevant actuellement des suppléments au loyer. Cette échéance arrivera en même temps que l'ensemble des suppléments au loyer des programmes québécois de logements sociaux (PARCO, AccèsLogis) qui sont renouvelables au cinq ans.

Des dizaines de milliers de ménages locataires sont en attente d'une forme ou d'une autre de logement social au Québec. Il serait aberrant et scandaleux de perdre ceux qui existent déjà à cause de principes idéologiques basés sur un individualisme sauvage. Dans un contexte où l'obsession du déficit zéro est en tête de liste, où l'aide de l'État est de plus en plus perçue comme une plaie à soigner (austérité), la lutte et la solidarité sont des remparts contre le cynisme et le défaitisme.

À bas le harcèlement!

Par Charles Rainville



Locataires qui subissez du harcèlement, vous n'êtes pas seul-es! Une proportion significative des locataires qui consultent l'ALV disent vivre du harcèlement de la part de leur propriétaire. Le harcèlement est un comportement répété qui vise à déranger un-e locataire, ou à lui faire poser des actes non-désirés. Le harcèlement viole le droit des locataires à jouir paisiblement de leur logement, un droit reconnu par la loi.

Le harcèlement peut prendre différentes formes. Par exemple, un propriétaire peut utiliser abusivement de son droit de visite d'un logement pour en constater l'état des lieux. Dans d'autres cas, cela peut être du harcèlement sexuel, ou des comportements visant à faire quitter le ou la locataire pour le louer plus cher à un autre

ménage locataire.

L'avocat M^e Antoine Morneau, qui est formateur pour le RCLALQ, recommande de dénoncer toute situation de harcèlement en envoyant une mise en demeure au propriétaire. Cette lettre peut mentionner qu'en cas de non-respect des droits du locataire, un recours en dommages sera entrepris à la Régie du logement, ou une plainte sera déposée à la police si des actes criminels ont été commis. La Charte québécoise des droits et libertés de la personne peut aussi être invoquée par le locataire s'il ou si elle a été victime de discrimination. Autrement, bien que cela peut être difficile, M^e Morneau suggère une rencontre de médiation ou de conciliation avec la partie responsable du conflit.

Pour documenter les actes de harcèlement, il est possible de recourir à différentes techniques. Un ou une locataire dont le "gestionnaire d'immeuble" lui manque de respect lui a fait savoir que toutes leurs conversations seront dorénavant enregistrées, ce qui a permis de faire changer significativement le ton du gestionnaire en question. La présence d'un tiers lors des échanges peut également permettre de documenter le harcèlement puisque cette personne pourrait agir comme témoin à la Régie du logement.

Des modèles de lettres et de l'aide dans la rédaction de communications sont disponibles à l'ALV pour l'ensemble des locataires. N'hésitez pas à faire valoir vos droits!

Logement et luttes à Santiago, Chili

Par Maria Stuart

Entretien avec le chercheur Antoine Casgrain qui habite à Santiago depuis 6 ans. Antoine Casgrain est détenteur d'une maîtrise en sociologie portant sur les politiques de logement au Chili et est actuellement doctorant à l'Université Catholique du Chili.

Maria: Est-ce que tu peux décrire tes recherches en quelques mots ?

Antoine: Mes recherches portent sur les locataires à faible revenu à Santiago. Précisément, elles soutiennent que le financement à la propriété, qui sont les seules aides publiques au logement existant au Chili, est insuffisant pour garantir le droit au logement des classes populaires des quartiers centraux. Les familles locataires, bien qu'elles désirent rester dans leur quartier d'origine, doivent aller à la périphérie urbaine pour accéder au logement social.

Maria: Peux-tu faire un bref résumé des points saillants du développement récent de Santiago, de la gentrification / expulsion des couches populaires, et les luttes (s'il y en a) pour le logement, que ce soit de la part de locataires ou de personnes qui habitent des zones auto-construites?

Antoine: Historiquement, les villes chiliennes étaient caractérisées par une pénurie constante de logement. Durant les années 1960 et 1970, les mouvements sociaux ont répondu à ce sous-développement par l'auto-organisation populaire. Les plus pauvres participaient à des squats de terre, construisaient leur maison progressivement et organisaient leur quartier collectivement. L'État, pour répondre à la demande, collaborait avec les syndicats des salarié-es mieux payés pour construire du logement abordable. La dictature militaire, puis la démocratie pro-marché, a changé le modèle, et c'est le secteur privé qui est devenu l'agent immobilier exclusif.



Ce qui se passe en ce moment à Santiago, comme dans plusieurs métropoles du Sud global, c'est un développement immobilier frénétique. Des édifices de logement en hauteur jaillissent dans les quartiers traditionnels, les centres commerciaux s'imposent sur les espaces publics de la ville et le parc automobile congestionne la ville.

La cause de cet emballement de l'urbanisation se trouve dans la mondialisation et la libéralisation l'accumulation financière. La globalisation des investissements a stimulé la spéculation immobilière. Pour réaliser des profits de plus en plus élevés, les promoteurs poussent au maximum le potentiel de rendement d'un terrain. La rente foncière est aujourd'hui l'un des outils principaux de concentration du capital dans les mains du 1%.

On assiste à une urbanisation accélérée totalement planifiée et contrôlée par les grandes corporations immobilières. Ainsi, la construction résidentielle se concentre dans les édifices monstres en hauteur, dans des quartiers privés de luxe ou dans la construction de logements économiques standardisés financés par l'État.

Le surpeuplement et les logements délabrés persistent dans les quartiers centraux et dans les *poblaciones* (les quartiers populaires périphériques). Malgré la croissance de l'urbanisation, les logements abordables manquent toujours. Les familles à revenus modestes qui veulent améliorer leur sort doivent choisir: ou bien elles optent pour un logement loué trop cher dans les nouvelles tours, ou bien elles accèdent à la propriété offerte par l'État, dans des banlieues extrêmement éloignées, qui les condamnent à trois heures de transport en autobus par jour. Pour les plus favorisés, notamment une nouvelle génération de jeunes techniciens et professionnels, c'est le surendettement hypothécaire sur vingt-cinq ans. Dans tous les cas, les communautés n'ont aucun mot à dire sur la planification urbaine tandis que les actionnaires des immobilières engrangent des dividendes record.

Maria : Et quelles sont les luttes des locataires et habitants des quartiers ?

Antoine : Dans la dernière décennie, les mouvements sociaux au Chili se sont renforcés et ont adopté de nouvelles approches. Les bénéficiaires de logements sociaux ont mené plusieurs luttes dispersées pour dénoncer la piètre qualité du logement et l'exclusion urbaine. Le gouvernement s'est vu obligé d'annuler plusieurs dettes hypothécaires des résidents défavorisés. Dans d'autres cas, le ministère du Logement et de l'Urbanisme a entrepris la démolition ou la rénovation d'habitations inadéquates (qu'il avait lui-même commandé auparavant au privé).

Encore plus intéressant, des mouvements qui refusent de dissocier le logement et le droit à la ville émergent. Très actif, le *Movimiento de los pobladores* en lucha* a d'abord lutté pour des logements neufs, sans déplacement hors des quartiers d'origine. Aujourd'hui, le mouvement représente un réseau qui comprend notamment des comités de logements, des squats, une coopérative d'aide technique, une garderie, une école alternative, une ONG et entres autres.

(*) On peut traduire *Pobladores* (celui qui peuple) par "habitant" ou "occupant".

RCLALQ et FRAPRU : qui sont nos regroupements

Par Pierre Provençal

Le RCLALQ et le FRAPRU ont tous deux été fondés en 1978.

Le RCLALQ est le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec. Il œuvre à l'avancement du droit à un logement convenable, à un prix raisonnable et ainsi que pour le droit au maintien dans les lieux pour les locataires, la protection et la conservation du parc de logement. Il lutte notamment pour éviter les hausses excessives du coût des logements, ainsi que pour un meilleur contrôle des loyers.

Pour plus d'informations, contactez le RCLALQ au www.rclalq.qc.ca ou au 514-521-7114.

Le FRAPRU est le Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain. Il fait des pressions sur les gouvernements pour maintenir et bonifier des subventions dans le but d'avoir des logements subventionnés à coût abordable. Le FRAPRU souhaite se mobiliser pour faire voir aux gouvernements nos besoins en matière de logement, car le coût d'un logement ne devrait pas dépasser 25% de nos revenus. C'est pourquoi le FRAPRU revendique la création de 50 000 logements sociaux.

Pour plus d'informations, contactez le FRARPU au www.frapru.qc.ca au 514-522-1010

Le contrôle des loyers au Nouveau-Brunswick

Par Charles Rainville

Dans le cadre d'une série d'articles sur l'état du logement locatif ailleurs dans le monde, voici un court portrait de la situation des locataires chez nos voisins de l'est.

Dans la deuxième province la plus pauvre du Canada, il n'y a pas de mécanisme prévu pour contrôler les loyers ou leurs hausses, comme ici. Le bail typique est d'une durée d'un an. Il est renouvelé avec un avis d'augmentation trois mois avant sa fin. Les baux mensuels existent également, avec des délais plus courts en ce qui concerne les avis à donner.

Seuls les locataires qui habitent le même logement de façon continue depuis 5 ans ont le droit de contester une hausse de loyer. La loi prévoit que l'augmentation doit être "raisonnable" ou égale à celle des autres locataires. Un-e locataire ne cumulant pas cette ancienneté n'a pas le choix de déménager s'il ou elle refuse l'augmentation exigée. Les propriétaires peuvent aussi faire une reprise de logement, ou mettre fin au bail pour rénover le logement ou le transformer à d'autres fins. Les locataires ont, pour leur part, le droit de sous-louer ou céder leur bail.

Depuis 2010, les locataires de chambres et de maisons mobiles sont protégé-e-s par ces mêmes



dispositions légales, mais ceux et celles qui habitent les logements sociaux sont exclu-es de plusieurs dispositions. L'organisme responsable de régler les conflits entre locataires et propriétaires s'appelle le "Médiateur des loyers". Il conserve les dépôts de garantie des locataires que les propriétaires ont le droit de demander et qui peuvent représenter l'équivalent du coût d'un mois de loyer. Les 6 bureaux régionaux du Médiateur se situent dans les villes de la province qui accueillent plus de 10 000 habitants.

Selon l'enquête nationale 2011 de Statistique Canada, 74 670 ménages au Nouveau-Brunswick sont locataires, ce qui représente 23,8% de la population. Ce chiffre est l'un des plus bas au pays. Selon la Société Canadienne d'Hypothèque et de logement (SCHL), le loyer moyen, en octobre 2014, était de 730\$ à Moncton et de 680\$ à St-Jean, les deux principales villes de la province. Dans le Montréal métropolitain, ce chiffre était de 719\$ pour la même période. La même source rapporte que les loyers ont augmenté en moyenne de 1% depuis un an et qu'environ 10% des logements, selon les villes, sont inoccupés.

Enfin, mentionnons que le Nouveau-Brunswick n'a que très peu d'organismes voués aux droits des locataires.