

Le Bulletin



de l'Association des locataires de Villeray

ÉTÉ 2022



C. Martin

Mon propriétaire refuse d'encaisser le loyer

Par l'équipe de l'ALV

Quand on signe un bail de logement, notre première obligation en tant que locataire est de payer le loyer, le premier jour de chaque mois.

De nos jours, il est possible de payer le loyer en argent comptant, par chèques mensuels ou postdatés, ou encore par virement bancaire ou virement interac. À moins que le moyen soit précisé dans le bail, votre propriétaire ne peut pas exiger que le loyer soit payé d'une façon plutôt qu'une autre.

Lorsque vous payez votre loyer, c'est important de garder une trace de sa réception. Par exemple, si le loyer est payable en argent comptant, il faut demander un reçu. Si le loyer est payable par chèque envoyé par la poste, c'est mieux de l'envoyer par courrier

DANS CE NUMÉRO

Mon propriétaire refuse d'encaisser mon loyer

Enquête : Les reprises de logement de mauvaise foi

Témoignage : Lutter pour ses droits

45 ans pour l'ALV et une médaille de l'assemblée nationale!

recommandé et de conserver l'accusé de réception. C'est aussi possible de payer son loyer devant témoin.

Et si je ne peux pas payer?

Les conséquences d'un non-paiement de loyer sont importantes. En cas de retard de trois semaines ou plus dans le paiement du loyer, le locataire risque de perdre son droit de rester dans le logement. En effet, le propriétaire peut demander au Tribunal administratif du logement (TAL) non seulement le paiement du loyer mais aussi la résiliation du bail et le remboursement des frais déboursés pour la procédure.

Je veux payer, mais c'est mon propriétaire qui refuse

Il s'agit parfois d'une stratégie employée par les propriétaires qui veulent évincer illégalement leurs locataires pour pouvoir relouer le logement plus cher. De plus, les locataires qui ont refusé une augmentation de loyer sont parfois confrontés à des propriétaires qui refusent d'encaisser le loyer sans l'augmentation, alors que c'est dans vos droits de refuser.

Si vous vous retrouvez dans une telle situation, voici les étapes à suivre afin de défendre vos droits :

1. Contacter votre propriétaire

Avant tout, c'est important de vous assurer qu'il ne s'agit pas d'un malentendu ou d'un simple retard dans l'encaissement du loyer. Tentez de rejoindre votre propriétaire pour discuter de la situation.

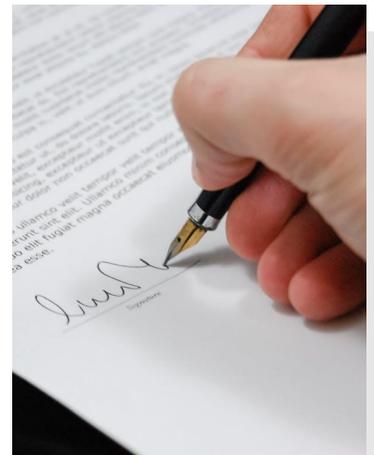
2. Envoyer un avis de dépôt de loyer

Lorsque votre propriétaire ne répond pas, n'encaisse pas le loyer ou vous confirme son intention de ne pas l'encaisser, vous devez remplir le formulaire « *avis de dépôt de loyer* » qui se trouve sur le site internet du TAL, et le lui envoyer par courrier recommandé. Une fois l'avis reçu, votre propriétaire a 10 jours pour encaisser le loyer.

3. Déposer une demande de dépôt de loyer au TAL

Après 10 jours, vous devez déposer une demande au TAL qui sera examinée par un juge. Vous devrez payer 80\$ au moment du dépôt de la demande. Vous pourrez réclamer dans la demande que votre propriétaire vous rembourse le 80\$ et les frais de courrier recommandé. Le dépôt de la demande peut se faire directement au TAL, ou en ligne sur leur site internet.

Il peut arriver qu'au moment du dépôt de votre demande, votre propriétaire ait déjà ouvert une demande au TAL en non-paiement de loyer et résiliation de bail. Si c'est le cas, il faut demander la réunion des dossiers.



4. Envoyer une copie de la demande au ou à la propriétaire

Il faut envoyer une copie de la demande déposée au TAL à votre propriétaire et déposer une preuve de la réception au TAL. Par la suite, la demande sera traitée d'urgence par le TAL et vous recevrez des nouvelles par la poste ou par courriel pour la suite des démarches.

Ce genre de situation met la responsabilité sur les locataires d'entreprendre des démarches juridiques alors que c'est souvent le propriétaire qui agit de mauvaise foi. N'hésitez pas à contacter l'ALV pour obtenir du soutien dans vos démarches ou de l'information supplémentaire !



Enquête - les reprises de logement de mauvaise foi

Par l'équipe de l'ALV

À l'Association des locataires de Villeray, nous avons eu l'occasion de rencontrer plusieurs locataires ayant dû faire face à une reprise de logement ou une éviction. Plusieurs mois s'étant écoulés depuis leur premier contact avec nous, nous les avons appelés afin de faire un suivi de leur situation et de prendre de leurs nouvelles.

Petit rappel de la loi avant de commencer

On qualifie de "reprises de logement de mauvaise foi" toute raison injustifiable par la loi utilisée par votre propriétaire pour vous faire quitter votre logement. La loi prévoit des raisons précises pour justifier une reprise de logement ou une éviction.

Un propriétaire peut uniquement reprendre un logement occupé pour :

- 1) l'occuper lui-même
- 2) un parent ou un enfant
- 3) une personne qui lui apporte un soutien ou à qui il apporte un soutien

Ensuite, un propriétaire peut procéder à une éviction pour trois raisons seulement :

- 1) la subdivision d'un logement
- 2) l'agrandissement d'un logement
- 3) le changement d'affectation d'un logement (par exemple, transformer un logement en commerce)



La loi oblige également le propriétaire à indemniser ses locataires évincés en leur payant un montant équivalent à 3 mois de loyer, en plus des frais de déménagement.

Nos observations

Plusieurs locataires sont venus nous voir pour nous faire part de leurs doutes concernant les motifs invoqués par les propriétaires pour justifier une éviction ou une reprise. Le suivi effectué auprès de certains locataires a confirmé qu'il s'agissait d'une reprise de mauvaise foi du propriétaire.

Par exemple, une locataire âgée a été expulsée de son logement, qu'elle habitait depuis plus de 10 ans, après que son propriétaire a revendu le logement en tant que condo, sans faire les rénovations majeures prévues au départ.

On constate, heureusement, que certaines demandes de reprises sont tout simplement rejetées par le TAL en raison de leur caractère illégal évident. Mais c'est loin d'être toujours le cas.



Ce que font vivre les propriétaires à leurs locataires

Il est déplorable de constater que de nombreux locataires subissent du harcèlement de la part de leur propriétaire avec les tentatives d'expulsions. Ces comportements poussent souvent à bout les locataires qui décident alors de quitter leur logement, exaspérés par la pression exercée sur eux. Les informations recueillies montrent aussi une forte proportion de personnes âgées parmi les victimes de reprises et d'évictions.

Les données accumulées semblent indiquer que les locataires visés par des reprises et évictions payent un loyer qui se situe sous la moyenne du marché. Les manœuvres de certains propriétaires pourraient donc s'expliquer par une volonté d'augmenter leurs profits.

Quelques victoires judiciaires

Certains locataires qui sont passés devant le TAL ont reçu des compensations monétaires de la part de leur propriétaire. Une somme d'argent leur a été accordée, équivalant à quelques mois de loyer. Ces sommes, généralement comprises entre 1 000 \$ et 2 500 \$, sont toutefois très peu élevées comparées à ce que plusieurs



locataires ont réussi à obtenir par le biais d'une entente à l'amiable. Des locataires ayant subi des rénovictions nous ont ainsi dit avoir obtenu respectivement 11 000 \$, 15 000 \$ et 20 000 \$ à titre de dédommagements, après s'être entendus à l'amiable avec leur propriétaire.

De nombreux locataires ont revendiqué leurs droits devant le TAL et ont obtenu gain de cause. Toutefois, ces victoires ne doivent pas éclipser les injustices qui affectent de nombreux locataires, ni faire oublier tout le travail qu'il reste à accomplir pour garantir une réelle sécurité de logement.

Témoignage

Lutter pour ses droits

Par GN (*nom fictif pour conserver l'anonymat*)

Je m'appelle GN. Pour des raisons de santé, j'ai décidé d'aller vivre dans une maison d'habitation pour aînés. Je le faisais en toute bonne foi et croyant que ça pouvait être agréable. Plusieurs résidents croyaient même qu'ils y finiraient leurs belles années de l'âge d'or. Mais dès le départ, il s'est posé des points qui causaient de l'insatisfaction et qui ont été questionnés. Des résidents en ont discuté afin de connaître l'opinion des autres. Puis, il a été suggéré d'aller parler directement aux personnes responsables.

Nos insatisfactions principales

Les points dont nous discutons concernaient l'alimentation : on ne recevait pas ce dont on aurait eu besoin comme nourriture au niveau nutritionnel. Il y a des moments où on s'est posé comme question : « Ça ressemble à quoi, ce qu'on nous donne à manger ? C'est-tu de la viande ? » On ne comprenait pas ce qu'on nous offrait comme nourriture. Et il y a des gens qui disaient : « Moi, il me semble que j'aurais le goût d'avoir une autre portion. Je suis capable de manger bien plus que ça ! » Mais on ne pouvait pas en demander plus, parce que la direction avait décidé qu'une portion, c'était cette quantité-là, point...

Je suis arrivée là en septembre. En octobre, il y a eu une première rencontre avec des responsables de la maison d'habitation, qui est un organisme sans but lucratif. On a parlé des services que les résidents allaient recevoir. On a parlé entre autres des services alimentaires. On nous a annoncé qu'un chef cuisinier serait là : on était donc en droit de croire qu'on allait recevoir de la bonne nourriture.

Les baux, on devait les signer en présence d'une personne qui nous seconderait pour la compréhension. Pas question de les avoir dans nos mains : il fallait les lire et les signer, même si on avait des questions. Les responsables nous disaient : « on va répondre à vos questions un peu plus tard ». On s'est retrouvés à ne pas connaître le prix réel pour la nourriture. Les responsables nous disaient qu'ils ne pouvaient pas savoir, qu'ils n'avaient pas encore fait ce budget-là. Après 6 mois, on a enfin eu le coût de notre loyer.

Puis, à un autre moment, on a reçu une présentation d'une autre personne. Cette personne-là a mentionné tout bonnement que le chef cuisinier allait servir 1 repas par jour (le souper), hors fin de semaine. Et que ces soupers offerts 5 jours par semaine allaient être servis 48 semaines, mais qu'on allait devoir payer pour 12 mois de repas. Moi, j'ai tout de suite levé la main et j'ai dit : « Il manque quelque chose ! On paye pour l'année, mais qui va nous donner à manger le douzième mois ? » La personne a répondu qu'on allait devoir s'arranger et que ce serait à notre charge. Moi, j'aurais posé une tonne d'autres questions, mais j'ai dû me taire parce qu'on a dit qu'on allait passer à autre chose.

Déjà, se faire servir un unique repas par jour, ça voulait dire que même les jours où on recevait des services, on aurait aussi le déjeuner et le dîner à payer en plus. Mais en plus, les fins de semaine seraient à notre charge, et on ne recevrait aucun service durant 1 mois complet.

On nous a dit que les gens de la cuisine avaient besoin d'un congé. Nous on a dit : « On est d'accord avec ça, mais ce n'est pas à nous de le payer. Ça fait partie de vos dépenses. Engagez un service. » Mais les responsables nous répondaient que ça n'avait pas lieu d'être demandé, parce que ça ne se ferait pas.

Voilà les points qui causaient le plus notre insatisfaction. La valeur nutritive des repas qu'on nous servait, la qualité de ces repas et l'histoire qu'on paye un mois sans qu'on reçoive de services.

La gestion de la direction



Globalement, la direction n'a pas beaucoup considéré les besoins des clients dans sa gestion. C'est de la gestion humaine, il ne faut pas l'oublier. Ce n'est pas du business. Bien que différentes personnalités vivent dans une habitation pour aînés, il faut accommoder l'ensemble des personnes, les écouter et prêter attention aux solutions qu'elles proposent. Par exemple, des résidents se sont offerts pour donner de leur temps pour travailler à la cuisine. Mais

il n'en était pas question : la direction nous disait que le MAPAQ (ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec) ne voulait pas. Ce qui est faux, complètement faux! Ça se fait très bien dans d'autres résidences pour aînés.

Quand la direction citait des règles, souvent c'étaient des règles qui lui permettaient de contrôler les aînés. La direction disait : « Ce n'est pas moi qui choisis, c'est la direction plus haute que moi. » Alors que souvent, c'était faux.

Nos décisions

Plus on a parlé de ça entre résidents, plus c'est devenu majeur. Résider à la maison d'habitation nous revenait cher. Et à cette période-là, il y a eu je ne sais plus quel ministre (notre cher ministre Barrette je pense) qui a affirmé que dans les CHSLD, le prix des repas était très raisonnable, et que la nourriture servie y était très bonne. Après ses déclarations, le ministre est allé manger dans un CHSLD avec d'autres hauts gradés... mais ils n'avaient pas le sourire à la bouche. Voyant ça dans les médias, les résidents ont continué de dire que l'entente que les responsables nous proposaient ne tenait pas debout.

De fil en aiguille, on a commencé au mois de novembre à aller rencontrer la direction pour savoir comment elle envisageait d'agir pour trouver des solutions avec nous. Elle nous répondait : « OK, à partir de maintenant, on va faire attention. Vous comprenez, on commence... Bla! Bla! Bla! » D'accord. Nous avons participé à 3 ou 4 comités de menus, mais jamais il n'y a eu de changement. La taille des portions n'a jamais augmenté, et la direction n'a jamais trouvé la façon de satisfaire sa clientèle.

On se disait : « si je paye pour aller manger dans un restaurant et que le restaurant ne me donne pas ce que j'aime, je ne retournerai plus y manger ». Mais à la maison d'habitation, on était obligés de prendre ce qu'on nous donnait si on ne voulait pas complètement perdre notre santé et notre argent.

À un moment donné, j'ai dit aux autres résidents : « écoutez, ou bien on se tait et on accepte tout, ou bien on fait quelque chose. » On m'a dit : « Oui, mais qu'est-ce qu'on peut faire ? » On peut dénoncer ! On peut faire des démarches, on peut faire des manifestations... Et c'est ce qu'on a fait. On a fait plusieurs manifestations de différents styles : on a été 80 personnes à 2 ou 3 reprises. On a participé à des comités nourriture aussi, comme je l'ai mentionné. On a fait plein de choses... Malheureusement, ça n'a pas eu beaucoup d'effets : il n'y a rien qui a abouti. Alors on a décidé d'aller au TAL (Tribunal Administratif du Logement) et de demander réparation. Les gens n'avaient pas nécessairement l'intention de quitter la maison, mais on voulait qu'il y ait des modifications.

Donc on a lancé les démarches. La direction était convaincue qu'on arrêterait, mais elles sont encore en cours. Ça fait 5 ans. On a demandé à une avocate de nous représenter, et elle a accepté. C'est formidable.



Une question

En terminant, j'aimerais poser une grande question : où un organisme sans but lucratif prend-il son argent pour payer un avocat qui n'est pas payé à petites cents ? Alors que les résidents n'ont pas les moyens de se payer un avocat puisque, de toute évidence, ils n'ont pratiquement pas les moyens de se payer de bons repas.

45 ans pour l'ALV et une médaille de l'assemblée nationale!

Par l'équipe de l'ALV



L'année 2022 est celle de la sortie de la pandémie, mais aussi celle du 45^{ème} anniversaire d'existence de l'ALV. Le 24 juin dernier, l'Association des locataires de Villeray s'est vue remettre une médaille de l'assemblée nationale pour son travail de défense des droits des locataires du quartier Villeray depuis presque un demi-siècle. La médaille a été remise par le député de Laurier-Dorion, Andrés Fontecilla, pour souligner la contribution exceptionnelle de groupes et de personnalités publiques issues de l'immigration fortement engagés dans leurs communautés et dans la société québécoise.

Cette médaille fait honneur au dévouement exceptionnel des travailleurs et travailleuses, stagiaires et militant-es de l'organisme dans la lutte pour le droit au logement. À ce titre, nous voudrions notamment souligner le travail de certaines personnes qui ont marqué l'organisme dont Pierre Valois, Guillaume Dostaler, Sylvain Beudet, Nicolas Calvé, Nicole Filion, Monica Dunn, Marie-Andrée Trudeau, Anne-Françoise Jacques, Marc Simard, Mario Tardif, Line, André Trépanier, Yvon Diné, Bénédicte Guillard, Gaël Morin-Greene, Catherine Tragnée, Catherine Fortin, Véronique Houle, Mathieu Frappier, Michel Thériault-Maltais, Rachel Gagné, Charles-Hugo Desroches, Maxime Thibault-Leblanc, Stéphane Doucet, Sophie Rioux-Oliver, Louis-Simon Besner, Charles Castonguay, Dominique Martel, Stéphanie Jobin-Martin, Elisabeth Drouin.

L'effritement accéléré du nombre de logements locatifs abordables qu'engendre l'actuelle crise du logement qui frappe de plein fouet ne peut que démontrer la nécessité de poursuivre les activités de défense collective des droits des locataires ainsi que la lutte pour le droit au logement.



Le bulletin d'information de l'ALV est publié 3 à 4 fois par 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), de la Corporation de développement communautaire Solidarités Villeray (CDC-Solidarités Villeray) et de la Table régionale des groupes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Marc-Antoine Blais, Augustin Elie, Audrey Parent, Geneviève Breault et Sabrina Tremblay.

Mention spéciale à Pierre Provençal pour toutes ses idées!

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

Association des locataires de Villeray

660, rue Villeray, local R-110

Montréal (Québec)

H2R 1J1

Tél. 514 270-6703

alv@cooptel.qc.ca

www.locatairesdevilleray.com