

Hiver 2014

Hausses de loyer précoces, hausses de taxes retardées

Par Charles Rainville

Il a fallu attendre jusqu'au 28 février cette année pour connaître les taxes municipales pour son édifice à logement à Montréal, du jamais vu. Les locataires n'avaient donc pas l'information requise pour calculer la hausse raisonnable à laquelle avait droit leur propriétaire.

Pour un bail de 12 mois ou plus qui se renouvelle le 1^{er} juillet, le propriétaire a le droit d'envoyer un avis de hausse de loyer entre le 1 janvier et le 31 mars. La Régie du logement publie habituellement ses barèmes de hausse vers la fin janvier. Ceci permet normalement aux locataires de faire une comparaison entre une fixation par la Régie et les ambitions de leurs propriétaires. La variation dans les taxes municipales peut modifier vers le haut comme vers le bas le pourcentage de hausse qui serait calculé si une fixation de loyer était demandée à la Régie.



Comme le quartier gagne en popularité, on constate depuis plusieurs années, que plusieurs propriétaires envoyaient leurs avis de hausse de plus en plus tôt, sans même attendre les pourcentages de la Régie. Au moment de s'inscrire aux ateliers de l'ALV sur les hausses de loyer, notre outil de calcul était prêt, mais les locataires ne pouvaient pas encore l'utiliser à cause du retard dans la facturation des taxes.

En attendant que la situation redonne plus de pouvoir de décision aux locataires, l'ALV conseille, dans le doute, de toujours contester une demande du propriétaire qui paraît douteuse, que ce soit une hausse de loyer, une reprise de logement ou toute modification au bail qui pourrait brimer les droits des locataires. Cette année, un nouvel outil internet devait permettre de consulter les comptes de taxes automatiquement. Un essai dans nos bureaux le premier jour ouvrable de mars s'est toutefois avéré un échec. Les employé-e-s de la Ville qui travaillent à la ligne d'information 311 n'ont pu être d'aucune aide à trouver une solution à ces délais inacceptables pour les locataires.

Il faut revendiquer que l'intérêt des locataires prime à la Ville de Montréal quand vient le temps de calculer les taxes. La majorité de la population de la Ville est toujours locataire, si nous prenons le quartier Villeray, c'est environ 75% de la population qui sont locataires. Faisons clairement passer le message aux élu-E-s

Le comité de lutte est présentement en action

Par Marc-André Roy

Ayant voté, entre autres, comme résolution, lors de l'assemblée générale extraordinaire de l'ALV, de septembre dernier, que le comité de lutte rassemblerait des projets d'information et d'action dans le but de donner du soutien à des groupes de locataires aux prises avec des problèmes collectifs, tels des problèmes d'insalubrité ou de menace d'éviction, le comité de lutte s'est mis à l'action!

Pour trouver des groupes de locataires avec lesquels le comité pouvait venir en soutien, l'équipe de militantEs du comité de lutte s'est lancée dans une grande campagne d'affichage. En effet, avec l'aide de plusieurs organismes du quartier et de leurs membres, les gens du comité de lutte ont fait une tournée massive du quartier afin d'afficher des autocollants aux slogans revendicateurs et à l'effigie de l'ALV.



De plus, certains des participantEs ont fait du porte-à-porte afin de donner des dépliants disant que les locataires peuvent refuser une hausse de loyer. Ce moment a été une bonne façon de socialiser avec les locataires du quartier et, pour certains d'entre eux, de découvrir notre association. Pour ce qui est des personnes faisant l'accueil, ceux-ci et celles-ci ont gardé l'oeil ouvert afin de parler du comité de lutte aux locataires ayant des problèmes collectifs. C'est grâce à eux et elles que l'ALV a trouvé des locataires partantEs pour venir au conseil d'arrondissement afin de témoigner de leurs problèmes de logement. Ceux-ci et celles-ci étaient accompagnés de gens du comité de lutte venus les supporter.

Les gens du comité tiennent à souligner qu'ils apprécieraient grandement l'implication de nouvelles personnes au sein du comité. Ceux-ci tiennent à préciser qu'ils sont ouvertEs aux nouvelles idées et aux nouvelles propositions. Les militantEs sont d'avis que plus nous sommes nombreux et nombreuses dans la lutte, plus nous sommes mobiliséEs et solidaires, plus nous avons de probabilités d'avoir des gains!

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 de ce numéro :

Viateur Boutot, Mathieu Frappier, Pierre Provençal, Charles Rainville, Marc-André Roy, Peter S. Randell et Maria Stuart.

Collaboration :

Serge Boucher

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

Action logement et élection

Par Maria Stuart

Peu importe qui formera le gouvernement au moment où ce bulletin sortira, les associations de locataires doivent poursuivre la lutte pour les logements sociaux, et pour une meilleure protection des logements locatifs.

Le 9 février 2014, à l'initiative du FRAPRU, plus de 400 personnes de plusieurs régions du Québec, dont 7 membres de l'ALV, ont manifesté pour revendiquer 50 000 nouveaux logements sociaux en cinq ans. Depuis cette date, les principaux partis en lice n'ont fait que reculer par rapport au logement et aux autres mesures sociales. Le PQ a abandonné sa promesse de 15 000 nouveaux logements sociaux et a trouvé en le casseur en série de syndicats Pierre-Karl Péladeau son sauveur national. Les Libéraux ne promettent rien en matière de logement mais réclament des super-cliniques qui seront une manne pour la médecine privée et les spécialistes grasement rémunérés.

Signalons en outre la hausse de 4,3% accordée à Hydro-Québec pour les tarifs d'électricité. Avec l'hiver impitoyable que nous venons de subir, ce sera un désastre pour les ménages moins nantis.

Le FRAPRU revendique le financement de 50 000 nouveaux logements sociaux en cinq ans, ce qui permettrait entre autres d'augmenter le nombre de logements coopératifs et sans but lucratif, de relancer un programme de HLM, et de mieux répondre à la grave crise de logement en milieu autochtone.

Cette revendication est également un jalon essentiel dans la lutte à l'itinérance. Les itinérants ont besoin de plusieurs formes d'aide, mais sans domicile fixe, leur vie ne peut pas reprendre son cours.

Ici à Villeray, nous participons à plusieurs actions pour revendiquer des logements et lutter contre les transformations en condos, dans notre quartier, avec les militantEs des quartiers voisins (vocation du secteur Marconi-Alexandra) et avec ceux et celles de l'ensemble de Montréal et du Québec. Chose certaine, il ne faudra pas baisser le bras devant le nouveau gouvernement, peu importe le résultat du scrutin.



Les délais, les lenteurs de la Régie du Logement

Par Viateur Boutot

Un cas : une demande [recours du locataire] déposée à la Régie du logement, le 17 mai 2012, n'a toujours pas été entendue. Le locataire requiert que les obligations inscrites au bail relativement aux réparations, à la quiétude des lieux, à la sécurité et à la présence de vermine soient remplies.

Des cas semblables touchant des centaines de personnes à travers le Québec, plusieurs dizaines de locataires ont manifesté devant les locaux de la Régie du logement à Montréal, Québec et Saint-Jérôme, le 19 février 2014, afin de dénoncer les délais d'attente dans le traitement des demandes des locataires, qualifiant d'inacceptables les retards du tribunal administratif.

La Régie, dans son rapport annuel, indique que les locataires qui portent plainte pour des problèmes nécessitant une réparation majeure, pour une infestation de vermine ou la présence de moisissures, sont forcés d'attendre en moyenne plus de 20 mois avant que leur cause ne fasse l'objet d'une audience. Dans le cas cité plus haut, cette moyenne a été dépassée et aucune date n'a encore été fixée pour l'audition de la cause. En consultation, une préposée de la Régie invite le locataire à envoyer une télécopie pour solliciter une date de tenue d'audience.

Lors de la mobilisation de février, une porte-parole du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), Catherine Tragnée, a réclamé un délai d'attente raisonnable : *"On demande que les audiences soient effectuées à l'intérieur d'un délai de trois mois, en suivant le principe du premier arrivé, premier servi. Dans les causes urgentes, qui affectent la santé et la sécurité des locataires, on veut un délai de 72 heures."*¹

Alors que la Régie soutient qu'elle traite les demandes en fonction des ressources dont elle dispose, les délais imposés aux locataires constituent un déni de leur droit d'accès la justice. Il s'agit, en effet, d'un droit citoyen et il est juste et raisonnable d'exiger que son exercice ne soit pas compromis par le fonctionnement inadéquat d'un organisme de l'État.



Il convient ici de souligner que les demandes déposées à la Régie du logement font l'objet d'un traitement inégal selon qu'elles soient soumises par des locataires ou des propriétaires. Ces derniers bénéficient en effet d'audiences rapides notamment pour la fixation de loyer ou une procédure visant l'expulsion de locataires. Ainsi, les causes présentées par les propriétaires pour non-paiement de loyer sont traitées en 1.4 mois en moyenne.²

1 <http://24hmontreal.canoe.ca/24hmontreal/actualites/archives/2014/02/20140219-125728.html>

2 <http://www.newswire.ca/fr/story/1308777/les-locataires-en-action-contre-les-delais-a-la-regie-du-logement>

À la problématique des longs délais d'attente imposés aux locataires par la Régie, une solution politique doit être trouvée. Nous en sommes en pleine campagne électorale. C'est le moment de solliciter l'attention des candidatEs de votre circonscription et de les inviter à prendre position en indiquant quelle action ils et elles entendent prendre pour mettre fin aux interminables délais dans le traitement des demandes des locataires devant la Régie.



Nous avons contacté les candidatEs à l'élection du 7 avril qui sollicitent un mandat des électeurs de l'est de Villeray (circonscription électorale de Viau) leur demandant de nous informer de leur position face aux délais imposés aux locataires par la Régie du logement dans le traitement de leurs demandes. Wilner Cayo, de la Coalition Avenir Québec s'est limité à indiquer qu'il considérait que : *"Le système devrait être revu et favoriser un traitement équitable."*

Pour sa part, Geneviève Fortier-Moreau, candidate de Québec solidaire affirme que son parti : *"à cœur de régler des problèmes importants en ce qui concerne la situation du logement au Québec... Québec solidaire a l'intention d'augmenter le financement de la Régie du logement afin précisément de réduire considérablement les délais de traitement des causes portés par les locataires. Nous en profitons pour vous informer aussi que nous avons l'intention d'instaurer un registre national des baux qui assurerait aux locataires l'accès à une information précieuse leur permettant de contester une hausse de loyer abusive."*

Quant à la candidate du Parti québécois, Odette Lavigne, et à son opposant, David Heurtel, du Parti libéral du Québec notre demande de prise de position est demeurée sans réponse.

N'hésitez pas, à votre tour, à talonner vos candidatEs au scrutin du début-avril et, au lendemain de l'élection, à contacter votre député et le ministre responsable de la Régie du logement. Ensemble, nous pouvons mettre fin au fonctionnement lourd voire inopérant de la Régie et obtenir que le tribunal administratif devienne, de façon opportune, également efficace pour les locataires.

Un nouveau à l'ALV

Bonjour aux militantes et militants de L'ALV, je suis le nouveau membre de l'équipe de travail de notre association. Résident du quartier depuis plusieurs années, je suis particulièrement préoccupé par les transformations que subit le quartier et surtout par le sort de mes voisins et voisines locataires. Je suis persuadé qu'ensemble nous allons gagner pour Villeray !

Mathieu Frappier

Soyez vigilantEs et débranchez-vous!

Par Peter S. Randell

Nous sommes à la veille du printemps. Tout va renaître. Durant ces temps durs d'hiver, c'est rafraichissant d'enfin revoir et d'écouter de nouveau les sons et les couleurs que le printemps fait éclore. Au cours des derniers mois, il y a eu une augmentation des vols dans le quartier, autant dans les magasins qu'auprès des personnes. Si nous marchons sur la rue ou même si nous sommes dans le métro, nous pouvons nous apercevoir qu'un grand nombre de personnes sont branchées sur un appareil électronique tel un « ipod ». Plusieurs individus envoient aussi, avec l'aide de leur cellulaire, des messages textes, et ce, même en marchant dans les rues. Ces gens sont donc moins au courant de ce qui se passe près d'eux. Ils sont donc plus à risque de se faire voler puisqu'ils sont moins vigilants. Pourquoi ne pas se débrancher quelques instants, le temps de notre destination ou le temps de notre trajet de métro, pour prendre le temps de regarder et d'écouter les merveilles que le printemps nous offre ou pour socialiser avec les autres locataires du quartier ? De cette façon, vous diminuerez le risque de vous faire voler.

Donc, lors de vos prochaines marches ou de vos prochains déplacements en transport en commun, je vous suggère de rester davantage vigilantE face aux éventuels risques de vol. Prenez le temps de savourer les merveilles du printemps et continuer de revendiquer des logements sociaux puisqu'en ayant davantage de logements à prix plus raisonnable, nous influencerons les conditions de vie des gens et ainsi, nous contribuerons à baisser le taux de criminalité.

De l'action dans Villeray

Par Marc-André Roy



Le 15 mars dernier, pour la 18^e année consécutive, le Collectif opposé à la brutalité policière (COBP) organisait son annuelle manifestation contre la brutalité policière. Cette année, cette manifestation a eu lieu à Villeray, plus précisément au métro Jean-Talon. Cet endroit représentait un lieu symbolique de la répression policière puisque quelques mois auparavant, lors d'une journée de grand froid, un jeune itinérant avait été menacé par un policier, à cet endroit même, de se faire attacher à un poteau. C'est donc, dans une perspective de dénonciation, qu'environ 500 personnes se sont présentées à la manifestation. En vertu du règlement P-6, étant donnée que l'itinéraire n'avait pas été donné, les policiers ont, dès les premières minutes de la manifestation, procédé à une arrestation de masse.

Au total, environ 280 personnes se sont fait intercepter et se sont faits remettre une amende de 638\$.

Encore une fois, le règlement P-6 nous démontre à quel point le droit de manifester est bafoué et que les manifestantEs sont oppriméEs. Les manifestations organisées par le COBP lors des dernières années ont entraîné énormément d'arrestations. Ceci s'explique facilement par les stratégies, telles les souricières et les arrestations de masse qui en découlent, que la police utilise pour appliquer le règlement P-6. Ces stratégies font en sorte que la manifestation du 15 mars dernier, comme celle de l'an passée, n'a pas réellement eu lieu. Il est donc important, à mon avis, de lutter contre le règlement P-6, afin qu'on puisse manifester sans être brimé par l'état policier. Nous avons le droit de manifester notre désaccord!

Des logements sociaux...dans de bons environnements s'il vous plait!

Par Pierre Provençal

L'environnement dans lequel nous vivons peut jouer sur plusieurs facteurs de notre vie. En effet, si nous avons un logement qui est près, par exemple, d'un endroit qui amène de la pollution sonore ou auditive et que la qualité de l'air n'est pas appropriée, il va de soi que notre qualité de vie sera abîmée, en plus de mettre notre santé en danger.

Le fait d'avoir un logement près d'une autoroute ou d'un viaduc en est un bon exemple. UnE locataire vivant près de ces endroits va inévitablement entendre rouler les voitures, autant durant le jour que la nuit. Cela peut donc causer des problèmes d'insomnie qui viennent affecter notre santé physique et mentale. Aussi, les toxines dégagées par les automobiles se confondent dans l'air et viennent jusqu'aux appartements des locataires. Les locataires respirent donc ces toxines chimiques qui peuvent grandement venir affecter la santé de ceux-ci. Certaines personnes iront même jusqu'à développer des complications pulmonaires. Ces affirmations sont toutes aussi vraies pour les logements près des usines et des manufactures. L'accumulation de poussière causée par ces endroits peut venir facilement se déposer sur les rebords des fenêtres. Il arrive donc que certaines fenêtres des immeubles locatifs ne puissent être ouvertes pour cette raison.

Il serait donc intéressant d'envisager des solutions afin d'améliorer la qualité de ces lieux. Planter davantage de zones vertes pourrait être une solution que les éluEs devraient envisager. De plus, mettre en place de nouvelles politiques afin de diminuer la pollution fait, par exemple, par les usines, pourrait être une autre solution qui viendrait améliorer la qualité de vie des locataires vivant près de ces zones.

Bref, avoir un logement social près de ces endroits peut amener beaucoup de complications, notamment au niveau de la santé. Malgré le fait que ces logements soient plus abordables, il se pourrait que ces complications viennent, en plus d'hypothéquer la qualité de vie des locataires, hypothéquer leur portefeuille, puisque ces complications peuvent coûter cher à soigner. Planter davantage de zones vertes ou implanter de nouvelles politiques qui viendraient diminuer la pollution à la source seraient, à mon avis, de bonnes solutions afin d'améliorer la qualité des ces lieux et ainsi améliorer la qualité de vie des gens qui vivent plus près de ces endroits.



Locataire jeté à la rue pour \$100 !

Par Charles Rainville

Un locataire de logement social subventionné a été évincé à la fin janvier d'un organisme à but non-lucratif (OBNL) du quartier pour une dette de loyer de deux mois. Présent depuis le début du projet en 2009, son loyer selon le jugement de la Régie du logement était de \$102 par mois, le reste étant payé à l'OBNL par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), qui gère les suppléments au loyer. Un avis mentionnait sur la porte du locataire à quelle compagnie d'entreposage ses biens avaient été confiés, et ses provisions avec le contenu de son réfrigérateur ont été jetés sur le banc de neige à l'entrée de l'édifice.

Le jugement en date de décembre 2013 mentionne seulement que le locataire était en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, ce qui permet, selon la loi, de faire résilier son bail. C'est une annexe au bail qui stipule le loyer subventionné tout en donnant au locataire les mêmes droits et obligations que dans un logement privé. D'après le Code civil, le propriétaire n'a pas à prouver le préjudice qu'il subit par le retard de loyer. Dans ce cas-ci, plus de 80% du loyer total est défrayé par l'OMHM, et les deux mois de loyer payables par le locataire équivalent à moins de deux semaines du loyer total mensuel d'environ \$550.



Le préjudice dans ce genre de décision est bien davantage du côté du locataire. Dans son règlement, l'OMHM rend tout locataire de logement subventionné dont le bail a été résilié pour non-paiement de loyer inadmissible à l'obtention d'un HLM ou tout autre logement subventionné pendant une période qui peut s'étirer jusqu'à cinq ans!

Une recherche dans le site web jugements.qc.ca a retourné une demie-douzaine de causes du même type en trois ans dans le complexe de 52 logements sur

Christophe-Colomb où l'éviction est survenue. Un de ces jugements a vu la résiliation de bail d'un ménage locataire pour une dette de loyer de seulement \$102, soit un seul mois de loyer subventionné.

Jointe pour savoir si les décisions de l'OBNL dépendaient d'une mauvaise santé financière, la directrice de la Société d'amélioration de Pointe-St-Charles (SOCAM) qui administre le projet, Murielle Sauvé, a déclaré que son organisme faisait face à un déficit de \$59,000. La SOCAM se vante de gérer un millier de logements sociaux, OBNL et coops confondus, et ce à travers cinq arrondissements montréalais.