

Commission de l'aménagement du
territoire

Déposé le : 2015-09-22

No : CAT-077

Secrétaire : Maxime Poupart

Portrait des reprises de logement à Québec, 2002-2003 à 2013-2014



Bureau d'animation et
information logement du Québec
métropolitain

15 décembre 2014

Depuis le début de la crise du logement à Québec en 2000, le nombre de reprises de logement a considérablement augmenté. De phénomène marginal durant les années 90, la reprise de possession est devenue monnaie courante.

Pour les ménages locataires, la reprise de logement est une expérience pénible à vivre. Elle a comme conséquence ultime de les déloger d'un logement qu'ils occupent parfois depuis des dizaines d'années et qui est, généralement, à meilleur marché. Elle est source de stress pour ceux qui doivent vivre sous la pression de se trouver un nouveau logis, une mission parsemée d'embûches, tout particulièrement en période de pénurie de logements. Elle est source de déracinement pour ceux qui devront changer de quartier, de milieu de vie, voire d'école dans le cas des familles. Elle est source d'appauvrissement pour des ménages qui devront déboursier non seulement pour le déménagement, mais surtout pour payer la différence de loyer qui se calcule parfois en milliers de dollars annuellement.

Depuis l'automne 2002, à l'invitation du *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (RCLALQ), le *Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain* (BAIL) collige les informations concernant la situation des locataires qui le contactent suite à la réception d'un avis de reprise de logement. Dans la région de Québec, c'est 274 ménages locataires qui ont ainsi partagé leur situation. Le présent document est le résultat de la compilation de ces informations. Ont également servi, le rôle foncier en ligne de la Ville de Québec, le site www.jugements.qc.ca et celui de la Régie du logement.

1- Qu'est-ce que la loi dit?

La reprise de logement est encadrée par les articles 1957 à 1970 du Code civil du Québec. La loi précise qu'un propriétaire peut reprendre un logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger ses enfants, ses parents ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il doit être le seul propriétaire de l'immeuble ou, s'il y a plusieurs propriétaires, ils ne peuvent être plus que deux et doivent obligatoirement être conjoints.

Le propriétaire qui désire reprendre un logement doit aviser le locataire au moins six mois avant la fin du bail. Dans le cas d'un bail d'une durée de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise.

Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le propriétaire de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le propriétaire doit alors obtenir l'autorisation de la Régie du logement pour procéder à la reprise. La demande doit être présentée dans le mois du refus. Au moment de l'audience, le propriétaire devra démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

En cas de reprise de mauvaise foi, le locataire peut entreprendre un recours à la Régie du logement. Il pourrait recouvrer des dommages-intérêts. Le propriétaire peut également être condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Enfin, la loi indique qu'un logement qui a fait l'objet d'une reprise ne peut être loué sans que le tribunal l'autorise. S'il autorise la location du logement, le tribunal en fixe le loyer.

2- Qui est visé par les reprises?

Depuis 2002, 274 ménages locataires ont contacté le BAIL après que leur propriétaire leur ait acheminé un avis de reprise de logement. 55 de ces ménages étaient des familles avec enfants. Au total, c'est 487 personnes qui ont été touchées. Dans la présente section, nous présenterons certains constats et tendances concernant les locataires et les logements visés.

Des loyers à meilleur marché

Un constat clair ressort du portrait : la reprise de logement est utilisée contre les locataires qui paient un loyer inférieur au prix du marché. 92 % des logements que souhaitent reprendre les propriétaires affichent un loyer inférieur au loyer moyen calculé par la Société canadienne d'hypothèques et logement (SCHL) pour l'année de référence et le type de logement.

L'écart entre le loyer moyen des logements faisant partie de la compilation et le loyer moyen selon la SCHL de 2002 à 2013 est d'environ 40 %.

Loyers moyens ayant fait l'objet d'un avis de reprise par grandeur de logement et loyers moyens dans la RMR de Québec par grandeur de logement selon les Rapports sur le marché locatif de la SCHL de 2002 à 2013.

Grandeur logement	Loyer moyen compilation	Loyer moyen SCHL 2002 à 2013	Écart %
3 et demi (n=49)	413	563	36 %
4 et demi (n=100)	475	654	37 %
5 et demi (n=94)	547	771	41 %

Des locataires qui restent là depuis longtemps

La durée moyenne d'occupation du logement par les locataires est de 9,4 ans. 33 % des locataires habitent leur logement depuis plus de 10 ans. 26 ménages occupent le même logement depuis plus de 22 ans.

Durée d'occupation du logement par le locataire visé par la reprise

1 à 3 ans	4 à 6 ans	7 à 9 ans	10 à 18 ans	19ans et +
31 % (n=80)	23 % (n=60)	12 (n=30)	21 % (n=57)	12 % (n=31)

Cas vécu :

En décembre 2003, une locataire qui vit dans un logement situé sur la rue Marie-Louise dans le quartier Saint-Sauveur reçoit un avis de reprise de logement. Elle réside dans son logement depuis 52 ans. Elle paie seulement 241 \$ par mois pour son 3 et demi. Le propriétaire veut y loger son fils. La Régie autorisera la reprise. La locataire aura droit à une maigre compensation de 2000 \$.

Quand les quartiers sont « in », les locataires sont « out »

En majorité, les logements visés sont situés dans les quartiers centraux de Québec, quartiers où se vit, à des stades différents, un processus de gentrification. Limoilou arrive au premier rang avec 25 % des cas. Suivent dans l'ordre Saint-Sauveur (15 %) et Saint-Jean-Baptiste (12 %). En y ajoutant le quartier Saint-Roch (6 %), on constate que six reprises sur dix se produisent dans les quartiers historiquement populaires.

Plusieurs locataires de Charlesbourg et de Beauport ont également contacté le BAIL suite à la réception de l'avis de reprise. Montcalm, Vanier, Sainte-Foy et Lévis obtiennent également une bonne portion des demandes.

Reprises de logement par quartiers et secteurs

Rang	Quartiers / secteurs	Nombre	%
1	Limoilou	67	25
2	Saint-Sauveur	41	15
3	Saint-Jean-Baptiste	32	12
4	Charlesbourg	19	7
5	Saint-Roch Beauport	16	6
6	Montcalm, Vanier Sainte-Foy, Lévis	8	3

Des doutes sur la bonne foi, des relations conflictuelles

Une majorité des locataires (70 %) croient que le propriétaire n'est pas de bonne foi, qu'il cherche à reprendre le logement pour en arriver à d'autres fins. 44 % déclarent que les relations avec leur propriétaire sont conflictuelles.

La reprise du logement est régulièrement utilisée en guise de représailles envers des locataires qui exercent leurs droits. La question du loyer est particulièrement centrale. Lorsqu'ils contactent le BAIL, il est récurrent que les locataires soulignent avoir refusé la hausse de loyer ou encore subir des pressions de la part du propriétaire afin que le loyer soit ajusté au prix du marché. Il est commun que dans les semaines qui suivent

un recours intenté par le locataire (envoi d'une mise en demeure ou ouverture d'un dossier à la Régie du logement), le propriétaire réplique par l'envoi d'un avis de reprise de possession.

Cas vécu :

Le 8 novembre 2011, quelques semaines après la vente de l'immeuble, une locataire âgée qui vit depuis 1976 dans son logement de la rue des Frênes dans Limoilou reçoit une lettre du nouveau propriétaire. Elle doit accepter une augmentation de loyer de 196 \$ par mois ou le propriétaire reprendra le logement.

Du côté des propriétaires

Contrairement aux locataires qui vivent dans leur logement depuis longtemps, les propriétaires qui souhaitent reprendre un logement possèdent généralement l'immeuble depuis peu de temps. Pour les locataires, il est courant de recevoir un avis de reprise dans les semaines, voire les jours, qui suivent un changement de propriétaire. 48 % sont propriétaires depuis moins d'un an. Seulement 29 % le sont depuis 5 ans et plus.

Nombre d'années que les propriétaires qui veulent reprendre un logement possèdent leur immeuble

1 an et moins	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et +
48 % (n=103)	11 % (n=24)	8 % (n=16)	4 % (n=9)	29 % (n=61)

Dans la majorité des situations, l'avis de reprise indique que le bénéficiaire est le propriétaire lui-même. De plus, contrairement à une certaine croyance populaire qui veut que la reprise de logement serve à prendre soin d'un parent âgé, il est à noter qu'à peine 8 % des reprises sont faites au bénéfice d'un parent.

Bénéficiaire de la reprise du logement

Propriétaire	Enfant	Parent	Autre
58 % (n=150)	30 % (n=58)	8 % (n=21)	3 % (n=8)

3- Qu'est-ce qui suit l'avis de reprise?

Après la réception d'un avis de reprise de logement, la pression est forte sur les épaules des locataires. Parmi les locataires avec qui il a été possible d'effectuer un suivi, on remarque certaines tendances.

Des ententes peu avantageuses

Parmi les locataires retracés, 29 ménages ont finalement choisi d'accepter la reprise. Trois de ceux-ci habitaient leur logement depuis plus de 20 ans. Dans le quart des cas, ils n'ont reçu aucune indemnité. En moyenne, le propriétaire a accordé une compensation de 893 \$ aux locataires qui ont acquiescé à leur demande.

La Régie du logement manque de rigueur

De plus, on a pu retracer 84 cas où la Régie du logement a été amenée à trancher. Une écrasante majorité des décisions ont été favorables au propriétaire. 83 % des demandes de reprise ont été accordées.

La loi ne prévoit pas d'indemnité automatique versée au locataire. Le locataire doit la plaider et est soumis à l'arbitraire du régisseur. En moyenne, la Régie du logement a octroyé une indemnité de 1361 \$ au locataire. 37 % des locataires ont obtenu un dédommagement de moins de 1000 \$.

Proportion de locataires dont la Régie du logement a autorisé la reprise par tranche de compensation monétaire

1000 \$ et moins	1001 \$ à 2000 \$	2001 à 3000 \$	3001 et +
37 % (n=24)	50 % (n=33)	11 % (n=7)	2 % (n=1)

Cas vécu :

À la fin de décembre 2013, un locataire de la 47^e Rue Est à Charlesbourg reçoit un avis de reprise de logement. Quelques semaines avant, après avoir patienté 12 mois avant son audience en fixation de loyer en tant que nouveau locataire, la Régie du logement lui avait donné raison en baissant son loyer de 148 \$ par mois. La Régie du logement va finalement autoriser la reprise du logement et le compenser de seulement 750 \$.

Des locataires forcés de céder au chantage

Dans les cas compilés, quelques locataires témoignent avoir accepté une augmentation de loyer importante afin que le propriétaire laisse tomber son projet de reprendre le logement.

Cas vécu :

Le 23 décembre 2003, un ménage locataire de la rue Saint-Olivier dans le quartier Saint-Jean-Baptiste reçoit un avis de reprise par le nouveau propriétaire qui veut s'y loger. Pour éviter la reprise, les locataires consentiront à payer 100 \$ de plus par mois.

4- Et après?

La reprise de logement est considérée par les groupes de locataires comme un moyen souvent utilisé pour se débarrasser des locataires en place afin de relouer le logement plus cher ou encore de revendre l'immeuble sous forme de condominiums. Grâce aux données compilées, il est possible de constater qu'il s'agit de pratiques bien implantées.

Des immeubles qui sont vendus

En regardant le rôle foncier de la Ville de Québec, on constate qu'une portion importante des propriétaires qui ont souhaité faire une reprise de logement ne sont plus propriétaires de leur immeuble. Au total, 40 % des immeubles concernés ont été vendus. Si on exclut les deux dernières années, ce taux atteint presque 50 %. Dans certains cas, l'immeuble a même été vendu dans l'année qui suit la reprise de logement.

Cas vécu :

En 2011, une famille de deux adultes et deux enfants loue un logement de six pièces pour 740 \$ sur la rue du Polygone à Charlesbourg. Le nouveau propriétaire depuis juillet 2011 fait parvenir un avis de reprise de logement. Il trouve leur loyer trop bas. La Régie autorisera malgré tout la reprise. En août 2013, le propriétaire vend l'immeuble 37 000 \$ de plus qu'il l'avait payé deux ans plus tôt. Ni lui ni le nouveau propriétaire n'habitent l'immeuble.

Des logements locatifs devenus des condominiums

Dans au moins 18 cas, les immeubles ont été transformés en condominiums. Des locataires ont été délogés pour permettre aux propriétaires de réaliser un maximum de profits en vendant les logements à fort prix.

Cas vécu :

Un immeuble de trois logements de la 10e Rue dans Limoilou a fait l'objet de reprises en série. En 2006, une première locataire se fait reprendre son logement de six pièces au coût de 430 \$ qu'elle occupe depuis 18 ans par le nouveau propriétaire qui veut l'habiter. En 2009, le propriétaire reprend un autre logement au bénéfice de sa mère. Un logement de six pièces à bon marché avec un locataire qui reste là depuis 33 ans. Enfin, en 2012, un avis de reprise est acheminé à une locataire qui habite l'autre appartement depuis 31 ans. Elle paye 540 \$ pour son logement de six pièces. Aujourd'hui, en décembre 2014, l'immeuble a été converti en condominiums en indivision. Le propriétaire a vendu les unités pour un total de 540 000 \$.

Cas vécu :

Le 13 décembre 2011, une locataire de la rue Frontenac dans le quartier Saint-Sacrement reçoit un avis de reprise de logement d'un propriétaire qui vient d'acquérir l'immeuble. Trois ans plus tard, l'immeuble de quatre logements est maintenant converti en condominiums en indivision. Le propriétaire qui avait acheté l'immeuble 630 000 \$ a réalisé un bénéfice de 147 000 \$ en deux ans et demi en vendant les quatre unités de logement pour un total de 777 000 \$.

Des propriétaires qui ne reprennent pas le logement

Dans le but de vérifier si les propriétaires occupent bel et bien le logement, nous avons restreint l'échantillon à ceux qui prétendaient reprendre leur logement pour s'y loger eux-mêmes. Dans les cas où la Régie du logement a autorisé la reprise ou le locataire l'a acceptée, il est à noter que le logement est toujours occupé, en décembre 2014, par le propriétaire que douze fois sur une possibilité de 43.

Cas vécu :

En 2009, une locataire qui habite son logement de la rue Couillard dans le Vieux-Québec depuis 30 ans se fait reprendre son logement. En effectuant un suivi des dossiers à la Régie du logement pour son adresse, on a constaté grâce à une autre décision que, deux ans plus tard, son logement était reloué 205 \$ de plus par mois.

Des recours post-reprises difficilement utilisables

En cas de reprise de mauvaise foi, le locataire peut entreprendre un recours à la Régie du logement. Ce recours est rarement utilisé par les locataires. Pour les locataires, il est ardu d'obtenir les éléments de preuve qui démontrent que le propriétaire était de mauvaise foi. Depuis 2010, année où les décisions de la Régie du logement sont accessibles sur SOQUIJ, on a répertorié seulement deux cas dans la compilation où des locataires ont entrepris le recours en reprise de mauvaise foi. Dans le premier cas, la demande a été rejetée faute de preuves par la Régie. L'autre cas est en attente d'une audience depuis 18 mois...

Concernant la demande d'autorisation que le propriétaire devrait faire avant de relouer le logement repris, notre recherche ne nous a pas permis de trouver un seul cas où elle a été faite...

5- Nos revendications

Les conséquences des reprises de logement pour les ménages locataires sont considérables : perte de son logement, déracinement de son milieu de vie, stress, risque de se retrouver à la rue, appauvrissement, etc. Également, la reprise de logement a des répercussions sur le parc locatif dans son ensemble : elle entraîne la perte de logements locatifs à bon marché. Il est essentiel de renforcer le droit au maintien dans les lieux.

Avec le RCLALQ, nous réclamons :

- un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes [REDACTED];
- en cas de reprise de logement, le locataire doit avoir droit à une indemnité automatique de douze mois de loyer correspondant au loyer médian de la région en plus du remboursement des frais de déménagement et de branchement des services.

Malgré un moratoire sur la conversion en condo divise, le parc de logements locatifs de la Petite Patrie a perdu 20% de ses immeubles par la conversion en copropriétés divises (condos) et indivises.

La conversion des logements locatifs en copropriétés a mis à la rue des milliers de locataires et a contribué à une flambée des loyers qui a déplacé la population moins nantie hors du quartier.

Le loyer moyen dans le quartier a augmenté de 200 \$ depuis 10 ans et la proportion de personnes ayant un diplôme d'études universitaires a triplé durant la même période. Conclusion : la population plus démunie a été déplacée du quartier et remplacée par des personnes mieux nanties.

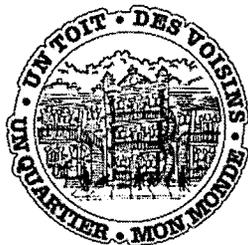
C'est inacceptable.

Le Comité logement de la Petite Patrie demande aux élus de réagir rapidement.

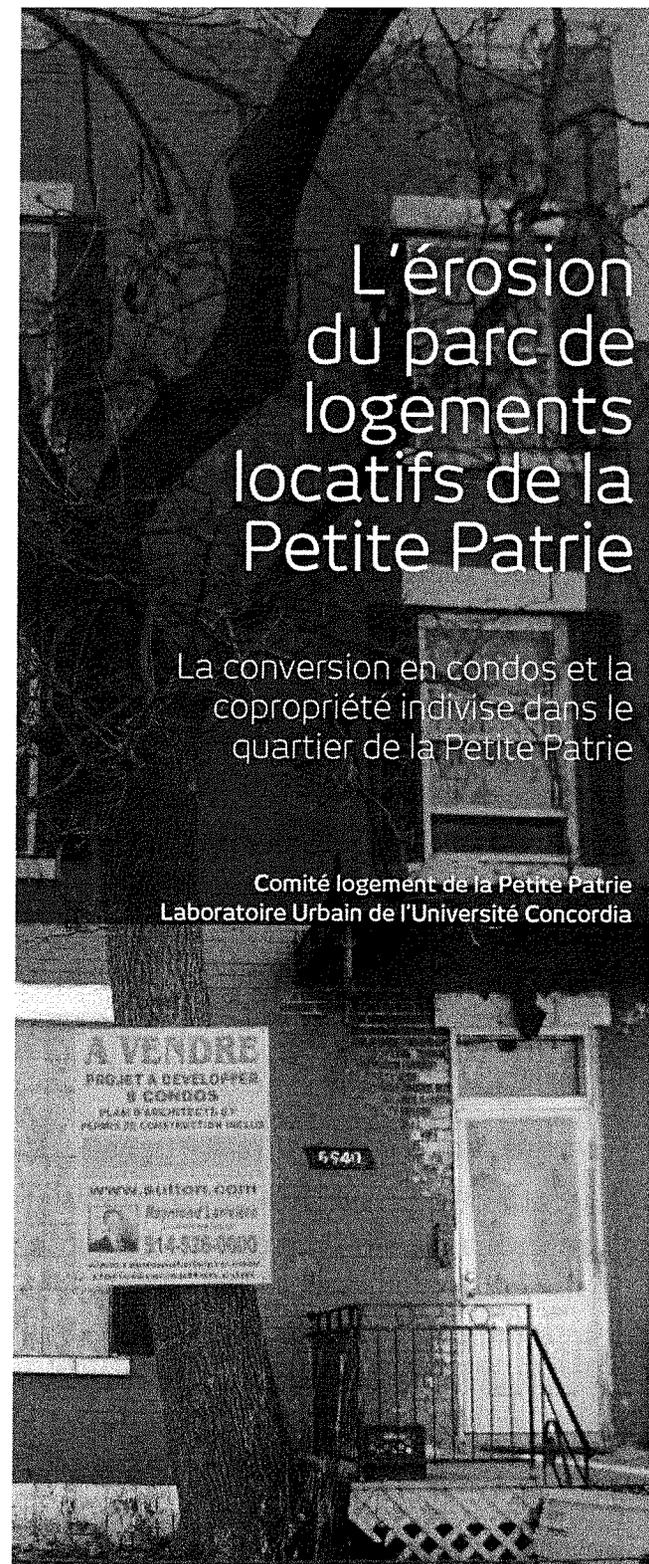
À l'hiver 2014, le Comité logement de la Petite Patrie et le professeur Ted Rutland du Laboratoire Urbain de l'Université Concordia ont mené une recherche conjointe pour mesurer l'ampleur de la conversion en condos et en copropriétés indivises du parc locatif de la Petite Patrie.

Cette recherche, à laquelle 24 étudiantes et étudiants ont contribué avec brio, a nécessité 2000 heures de travail pour colliger les données du rôle foncier de la Ville de Montréal et du registre foncier du gouvernement du Québec, étudier les transactions immobilières de 1991 à 2013 sur 3401 propriétés du quartier (16 686 unités de logement) et enfin, produire un rapport d'analyse.

Le rapport final de 18 pages est disponible en version électronique en écrivant au Comité logement de la Petite Patrie (clpp@bellnet.ca).



**Comité logement
de la Petite Patrie**



L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie

La conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite Patrie

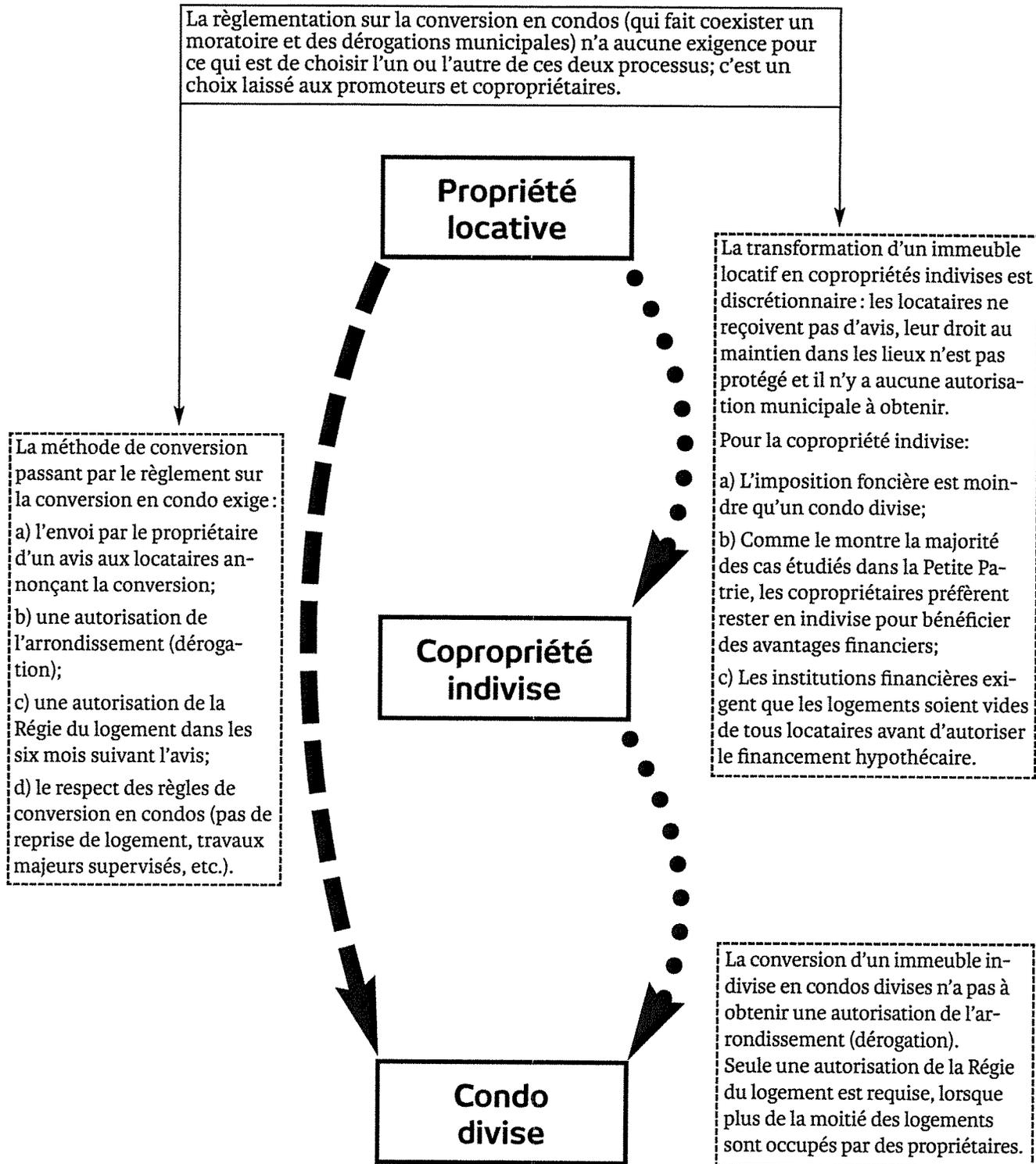
Comité logement de la Petite Patrie
Laboratoire Urbain de l'Université Concordia

Le processus de conversion en condo et le rôle de la copropriété indivise

Une analyse de l'état du logement locatif dans le quartier de La Petite Patrie de 1991 à 2013 indique que, malgré l'instauration d'un moratoire, la conversion des logements locatifs en copropriété n'a pas ralenti. **Bien au contraire, le rythme s'est accéléré et en particulier dans les dernières années.**

Il existe trois méthodes pour contourner le moratoire sur les conversions en condos. La première est de demander une dérogation, ce qui dans la Petite Patrie est autorisée pour les duplex. La seconde est d'expulser les locataires et d'occuper l'immeuble par des copropriétaires en indivision. La troisième méthode est de convertir en condos un immeuble occupé principalement par des copropriétaires en indivision, ce qui est permis par la loi.

Le Comité logement de la Petite Patrie dénonce cette situation qui permet de faire indirectement ce qui est interdit explicitement par la loi. Il demande au gouvernement du Québec de protéger le parc locatif et de modifier les articles du Code Civil du Québec qui autorise le morcellement des propriétés en indivision.





RONALD PAQUETTE
Représentant hypothécaire Desjardins
Caisse Populaire Desjardins

Cell. : 514.882.9732



Desjardins

Conversion d'un immeuble **LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ**

Il est possible pour un propriétaire de capitaliser sur la valeur de son plex en convertissant celui-ci en copropriété.

Partant du principe bien simple que trois tiers valent bien plus que leur tout, nous pourrions citer en exemple le propriétaire d'un quadruplex ayant une valeur marchande de 750 000 \$: il pourrait le morceler en quatre condos d'une valeur marchande théorique de 300 000 \$ chacun... Tentant, non ? Mais attention... Il existe sur l'île de Montréal un moratoire qui empêche de convertir un immeuble à revenus locatifs en copropriété divisée (condos comme nous les connaissons tous). Que faire ?

La copropriété indivise est la solution.

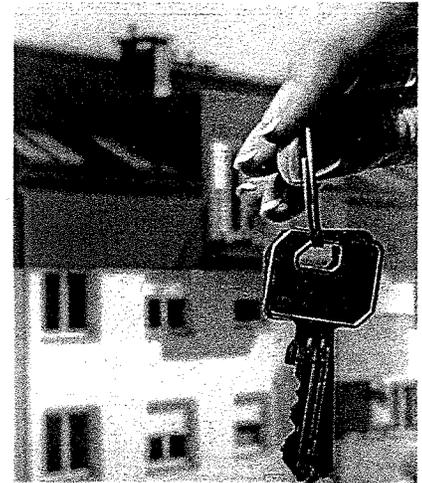
Vous devez savoir avant toute chose qu'il existe deux types d'indivision. En langage simple, la première est celle où les indivisaires sont tous solidairement liés à l'hypothèque contractée par les autres copropriétaires. La seconde, la plus intéressante, est celle où les hypothèques sont séparées, hypothèques entrecroisées à *responsabilité limitée*. La créance du prêteur se limite à la quote-part que le copropriétaire détient dans la bâtisse. En d'autres mots, vous ne seriez pas responsable du paiement de votre voisin en

cas de non-paiement de celui-ci. Sachez également que très peu de prêteurs offrent ce genre de financement. Un simple coup de fil à votre institution financière vous confirmera si oui ou non elle l'offre. Dans la négative, ce qui est généralement le cas, que fait-on ?

L'indivise n'est pas assurable par les assureurs hypothécaires. Comme la loi ne permet aux banques canadiennes de financer qu'à hauteur maximale de 80% de la valeur de la propriété, il faut comprendre que vos acheteurs éventuels devront nécessairement déboursier un minimum de 20% de mise de fonds. À vous d'évaluer la portée de cette mesure dans votre stratégie de mise en marché éventuelle. On peut présumer qu'une clientèle de première acquisition serait plus sensible que celle du haut-de-gamme, à une telle mesure.

Et maintenant, par où commence-t-on ?

Chaque projet est unique ! Vos meilleurs alliés sont votre représentant hypothécaire qui travaille en synergie avec votre courtier immobilier et un notaire spécialisé dans le domaine. Ils sauront vous diriger afin de mener votre projet à bon port, rapidement, sans mauvaises surprises, vous évitant ainsi une multitude de dépenses inutiles ! Comme chaque propriété est unique, de valeur différente, avec ou sans financement, votre représentant hypothécaire vous posera de nombreuses questions dont les réponses le guideront vers une esquisse de projet.



- **Aurais-je une pénalité avec mon institution financière ?**
- **Dois-je faire évaluer mes appartements ?**
- **Ai-je besoin d'un nouveau certificat de localisation ?**
- **Comment obtenir du financement temporaire pour mes rénovations ?**
- **Avec quel notaire préparer une ébauche de convention de copropriété indivise ?**
- **Quels sont les coûts afférents à mon projet ?**

Votre projet nous tient à cœur. Nous pouvons vous aider.

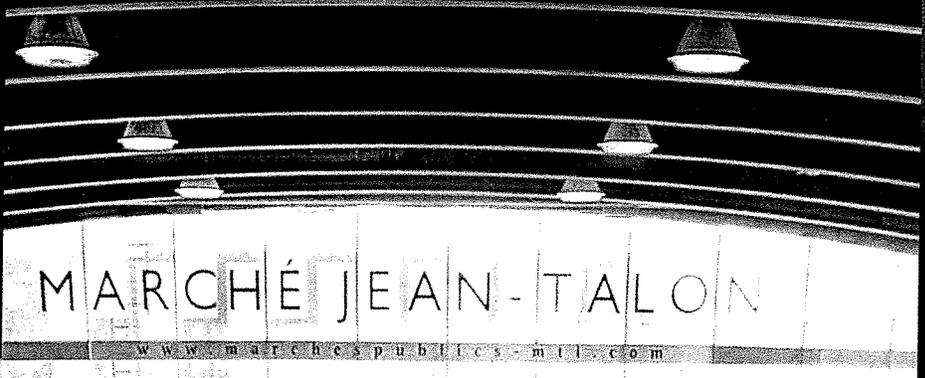
iq

INFO • QUARTIER

CHRONIQUES IMMOBILIÈRES

VOLUME 1

FÉVRIER 2014



PETITE-PATRIE

Des origines de
LA PETITE-PATRIE

*La petite patrie de
CLAUDE JASMIN :*
l'origine populaire
du nom

Choisir son courtier,
écouter son CŒUR
OU SA RAISON ?

La propriété et les
conjointes de fait :
MYTHES vs RÉALITÉ

Le champ de pratique
DU DESIGNER
D'INTÉRIEUR selon
la législation québécoise

Conversion d'un
immeuble LOCATIF
EN COPROPRIÉTÉ

Une aînée chassée de son logis

Par Marie Josée Archambault
(proche aidante)

1. Triplex à vendre

Le logement qu'habite ma mère depuis 42 ans est à vendre. Bonjour, les invasions d'acheteurs à répétition, bonjour la fragilisation de l'immeuble de ma mère, bonjour le surcroît de ménage pour l'aidante et multiples annulations de dernière minute.

Trois années où ma mère vivra une grande inquiétude devant le risque à quitter son cher logement. Davantage inquiète puisque atteinte d'un Parkinson rigide (où chaque mouvement une énergie considérable) et accablée pour le travail supplémentaire qu'elle imposera inévitablement à son aidante.

2. Adieu jouissance paisible des lieux, bonjour mesquinerie

Début octobre 2008, le nouveau propriétaire avise maman de son intention de reprendre son logement (une condition de son offre d'achat était la location du logement d'en bas/équivalent loué puisque 3 fois le prix. À la suite du refus, le nouveau propriétaire demande une inspection d'incendie et menace d'en appeler à l'avis de nuisance (24 heures pour que la locataire vide à ses frais), installation de tapis extérieurs dangereux (plaintes CLSC et facteur). Malgré la preuve plutôt probante, on consent à la reprise. On choisit la quiétude mais il reste 47 années de vie à disposer, à débarrasser, une cause à préparer et un logement abordable, accessible et habitable à trouver.

3. Six instances judiciaires

Le 3 février 2009, alors que ma mère est en déshospitalisation a lieu l'audition en reprise de possession. Le 10 février, le régisseur accorde 5300\$ en dommages et 1500\$ pour troubles et inconvénients.

Le 9 mars 2009, audition en rétractation du jugement de la Régie du logement. Demande rejetée et qualifiée de procédure d'appel déguisée.

Le 7 avril 2009. Requête pour permission d'en appeler à la Cour du Québec. Permission pour procès de novo et questionnement de l'indemnité. L'aidante doit trouver une avocate.

21 mai 2009, en l'absence de son avocat, le propriétaire demande au tribunal une remise de cause.

22 mai 2009, le propriétaire demande une deuxième remise de cause.

26 mai 2009, audience et médiation très très laborieuse devant le juge H.J. de F. Keable. Les frais liés uniquement au déménagement seront accordés.

4. Premier juillet et suite

Maman attrape un virus pour avoir dû être placée le temps du déménagement et de l'installation.

Le nouveau logement est la moitié moins grand pour deux fois et demi le prix dans un autre quartier.

Le déménagement est déchirant. Notre famille ne sera plus jamais la même.

En changeant de CLSC, maman troque sa préposée au bain de 5 ans d'expérience contre une nouvelle à chaque bain (40 sont passées à la maison)

Maman pers sa marche bi-hebdomadaire qui lui permettait de conserver ses acquis.

Adieu centre de jour, sa santé se détériore trop.

À l'automne 2009, l'aidante doit administrer des médicaments par intraveineuse à domicile.

23 mois après la reprise de possession, ma mère décède.

5. Quelques commentaires

Quels moyens l'État met-t-il ici pour protéger le maintien à domicile de la personne âgée en perte d'autonomie?

Depuis longtemps, les HLM ont des règlements qui protègent le maintien dans leur logement des personnes de 75 ans et plus ou en perte d'autonomie. L'harmonisation des règlements à se fait régulièrement en administration publique

Comment se fait-il qu'à l'heure où l'on compte de plus en plus sur les familles pour le maintien à domicile des personnes âgées que rien n'a encore été fait pour sécuriser le logement de l'aîné?

L'État y gagnerait assurément au change ne serait-ce qu'en coût santé et justice.

Témoignage

Comité logement Rosemont –La Petite –Patrie

Commission Parlementaire sur le projet de loi 492, modifiant le code civil pour protéger les droits des locataires aînés

Mesdames, Messieurs,

Je suis locataire depuis 34 ans, d'un logement qui fait l'objet d'une reprise, après la vente de l'immeuble en juin 2015. Cette reprise pour conversion en unité familiale des 3 logements est autorisée par l'arrondissement Rosemont – La Petite- Patrie – article 135, chapitre 111 FAMILLE HABITATION, du règlement d'urbanisme du dit arrondissement. Ce faisant, ce sera 3 locataires aux revenus modestes qui seront forcés de se trouver un logement pour permettre à une famille d'y habiter. C'est ce qui s'appelle dans le langage populaire de : « Déshabiller Pierre pour habiller Paul» et Paul, dans le cas présent, est mieux habiller que Pierre ... ! Cet article de loi va à l'encontre de la densification des aires à proximité des stations du métro – ce qui est mon cas - tel que prôné par le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Au fil des ans, j'ai pu maintenir mon loyer à bas prix parce que j'ai défendu mes droits devant la Régie du Logement. Bien entendu, comme par les années passées, je défendrai mes droits devant la Régie du logement.

Si la reprise est accordée, je devrai faire face au paiement minimum, du double de mon loyer actuel, pour un espace plus restreint. De plus, étant située près du métro et de tous les services de proximité, je perdrai éventuellement tous ces avantages.

J'ai 67 ans et suis travailleuse communautaire. J'espère pouvoir travailler jusqu'à 70 ans, ce qui n'est pas assuré compte tenu des compressions susceptibles d'affecter l'atelier de devoirs et leçons dont je coordonne les activités.

La retraite, pour bon nombre d'aînés dont je fais partie, c'est tombé dans la pauvreté. C'est pourquoi, en mon nom et en celui des aînés délogés par la gentrification, j'appuie le projet de loi 492, présenté par Madame François David, en espérant qu'il sera accueilli favorablement.

Merci de votre attention,

Lise Fontaine, locataire depuis 34 ans, rue St-André

Montréal, 17 septembre 2015