



***Le projet de loi no 31 ne contient pas les changements législatifs nécessaires
pour protéger les droits des personnes âgées, ni à Mont-Carmel ni ailleurs***

Mémoire transmis le 17 septembre 2023 par les membres du comité *Sauvons le Mont-Carmel* :

Gisèle Ampleman, Normand Breault, Suzanne Cyr, Marie-France Dozois, Marie-Paule Lebel,

Suzanne Loiselle et Constance Vaudrin

Concernant le projet de loi no 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière
d'habitation*, présenté par Madame France-Élaine Duranceau, Ministre responsable de l'Habitation

Commission sur l'aménagement du territoire, Assemblée nationale

Contenu

1. Présentation du comité et de la situation qui afflige les locataires de la résidence privée pour aîné.e.s Mont-Carmel	3
2. Le rendez-vous manqué du projet de loi no 31	4
a) Les changements au Code civil du Québec.....	5
b) Un changement positif à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (TAL).....	6
3. Recommandations du comité <i>Sauvons le Mont-Carmel</i>	6
4. Conclusion	7
5. Annexe : Historique de la lutte de <i>Sauvons le Mont-Carmel</i>	8

Pour joindre le comité *Sauvons le Mont-Carmel* :

1201 – 955 Boul René-Lévesque Est, Montréal, Québec H2L 4R2

infocomite.montcarmel@gmail.com

<https://www.facebook.com/sauvonslemontcarmel>

Dossier [public contenant toutes les informations sur la résistance des résident.e.s Mont-Carmel.](#)

1. Présentation du comité et de la situation qui afflige les locataires de la résidence privée pour aîné.e.s Mont-Carmel

Le 31 janvier 2022, la vie des 200 locataires de la résidence Mont-Carmel, une résidence privée pour aîné.e.s (RPA) située au centre-ville de Montréal, a basculé¹. Ce jour-là, le nouveau propriétaire, la société en commandite 955 René-Lévesque Est S.E.C. contrôlée notamment par Henry Zavriyev, transmettait des avis d'éviction à des locataires dont les 2/3 avaient plus de 75 ans. Et ce, en dépit d'une clause dans le contrat de vente de l'immeuble, par laquelle il s'engageait à respecter l'affectation de l'immeuble à titre de RPA.

Sans la résistance des locataires, la certification RPA de la résidence Mont-Carmel aurait pris fin le 31 juillet 2022 pour devenir un immeuble à logement sans mission particulière. Cette transformation se serait accompagnée d'une hausse des loyers de 3 % en plus de la perte des services existants: présence d'une infirmière 24 heures sur 24 et celle d'une réceptionniste, accès à des espaces communs et à des boutons d'urgence, etc.

À cet avis d'éviction plusieurs résident.e.s ont quitté Mont-Carmel pour d'autres RPA, mais quelque 70 d'entre elles ont décidé de s'organiser pour contrer la transformation de la RPA Mont-Carmel. Un comité de 7 personnes s'est alors formé pour mener à bien les actions décidées par l'ensemble des résident.e.s.

Devant l'absence de recours administratifs et politiques pour préserver le statut de RPA, les résident.e.s de Mont-Carmel ont dû recourir aux tribunaux par diverses démarches, tant auprès de la Cour supérieure qu'auprès du Tribunal administratif du logement. Nous ne ferons pas ici le récit de ces démarches juridiques, mais il importe de souligner qu'il est inacceptable que des personnes âgées ne disposent que de ces recours pour faire respecter leurs droits et pouvoir vivre dans la dignité.

Car c'est ultimement de droits et de dignité dont il est question, puisque les diverses démarches juridiques n'ont pas empêché la détérioration du milieu de vie que la RPA du Mont-Carmel devrait encore être. En effet, le climat a été fortement perturbé, entraînant une grande détresse des résident.e.s; des travaux ont eu lieu, alors qu'une ordonnance de sauvegarde était en cours; des appartements ont été loués à des personnes de moins de 65 ans, sans égard aux difficultés de cohabitation qui en découlaient, envenimant notamment les relations avec certains gestionnaires et membres du personnel. Ces épreuves ont affecté la santé de nombreuses personnes âgées, contraignant certaines au déménagement.

Depuis maintenant plus de 18 mois, les nombreuses interventions réalisées ont requis une énergie considérable de la part des résident.e.s²: lettres ouvertes, entrevues dans les médias, assemblées d'informations, pétition signée par 6 671 personnes, collecte de fonds, démarches juridiques, collaboration avec plusieurs organismes voués à la défense des droits des aîné.e.s et des droits des locataires, représentations auprès des élu.e.s municipaux et provinciaux, etc. La ministre déléguée à la Santé et aux Aînés, madame Sonia Bélanger, ainsi que la ministre responsable de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau ont d'ailleurs été rencontrées, les 19 janvier et 17 juillet 2023 respectivement. Bien que ces rencontres aient permis de sensibiliser ces dernières, ni les ministres responsables, ni le gouvernement n'ont proposé de solutions aux problèmes vécus par les personnes âgées résidant à la RPA du Mont-

¹ Les documents liés aux démarches du comité des résident.e.s du Mont-Carmel, ainsi que leurs retombées, sont disponibles dans un [dossier public intitulé « Informations sur la résistance des résident.e.s Mont-Carmel »](#).

² L'historique en annexe contient les liens vers de nombreux documents.

Carmel ou dans quelque RPA que ce soit. Les espoirs étaient donc grands à l'égard du projet de loi no 31, d'autant plus qu'il s'inscrivait dans le contexte où un plan d'action en matière de logement est annoncé depuis 2021.

Or, c'est plutôt une grande déception qui a envahi les résident.e.s de Mont-Carmel devant le contenu du projet de loi no 31. Malheureusement, nous n'y voyons rien pour véritablement protéger les locataires du changement d'affectation des résidences privées pour aîné.e.s et pour contrer les pratiques de prédation immobilière auxquelles se livrent plusieurs investisseurs actuellement dans le secteur des RPA. Il s'agit du deuxième rendez-vous manqué du présent gouvernement, puisque le projet de loi 37 était tout autant axé sur la protection des locateurs plutôt que d'assurer celle des locataires, ce qui est en complet décalage avec le contexte actuel. Une consultation rapide des médias d'information suffit pour y voir les conséquences dévastatrices de pratiques de propriétaires qui semblent prêts à tout pour faire des profits.

Le présent mémoire se concentrera sur les éléments touchant particulièrement les personnes âgées qui résident dans les RPA, tout en commentant certains aspects plus généraux.

2. Le rendez-vous manqué du projet de loi no 31

Communément désigné par le droit au maintien dans les lieux, le « droit à la sécurité d'occupation », selon la terminologie du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU³, est sérieusement compromis par l'absence de recours lorsqu'un propriétaire de RPA décide de changer l'affectation d'un immeuble. Si, pour un propriétaire, une telle décision en est une d'affaires, motivée par des considérations lucratives, pour les personnes âgées qui y résident, le changement d'affectation a d'immenses conséquences sur leur vie et leur sécurité, puisqu'il signifie l'éviction de leur logement.

Alors que l'obtention de la certification pour opérer une RPA est une démarche encadrée et élaborée, s'en départir est d'une simplicité déconcertante, puisqu'un propriétaire n'a qu'à transmettre une lettre au CISSS-CIUSSS pour annoncer sa décision. Prenant acte de la décision, le rôle de l'établissement de santé se limite à offrir aux résident.e.s du soutien en vue de leur déménagement. Rien n'est prévu pour contester la fin de la certification, encore moins pour soutenir les personnes âgées qui voudraient s'y opposer. Les résident.e.s des RPA se retrouvent alors considérés comme des locataires comme les autres, n'ayant de recours que ce qui est prévu à leur bail.

Or, le statut réglementé d'une RPA devrait accorder une protection particulière aux personnes âgées qui y résident. Les résident.e.s des RPA ne sont pas des locataires comme les autres. D'une part, elles y emménagent souvent en pensant y vivre jusqu'à la fin de leur vie, leurs capacités à se reloger étant limitées à des ressources semblables ce qui est encore plus problématique dans le contexte de crise du logement que nous connaissons.

³ Notamment repris dans [La jurisprudence internationale : La sécurité d'occupation au Canada](#), Canadian Centre for Housing Rights. 2022, Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne, 2022, 32 pages

D'autre part, les rares protections dont bénéficient les locataires s'appliquent difficilement dans le cas d'une RPA ou même pas du tout, qu'on pense à la cession de bail ou à la sous-location. L'annexe stipulant les services inclus au bail d'une RPA distingue de plus ce dernier du bail d'un logement habituel.

Selon la compilation du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), la hausse du nombre d'évictions de locataires, passant de 249 en 2020 à 1378 en 2022 « est notamment attribuable à plusieurs tentatives de convertir des Résidences pour personnes âgées (RPA) en immeubles locatifs de luxe »⁴. Le cas de la RPA du Mont-Carmel fait partie de ces données, mais les personnes qui y vivent sont plus que des statistiques.

a) Les changements au Code civil du Québec

Le projet de loi no 31 propose de modifier les articles 1955, 1962, 1963, 1968, 1966, 1968 et 1978 du Code civil du Québec, mais sans corriger les problèmes à la source.

En effet, les modifications proposées au Code civil du Québec, par les articles 1 à 7 du projet de loi no 31, n'empêcheront pas le changement d'affectation d'une RPA ni ne protégeront les personnes âgées. C'est pourtant ce que demandaient les 6 671 signataires de la [pétition](#) qui fut déposée à l'Assemblée nationale les [26 mai](#) et [31 mai 2022](#), soit que le gouvernement du Québec assure « le respect des droits des locataires des RPA contre les hausses abusives de loyer, l'éviction ou les pertes de services, notamment suite à un changement de propriétaire ». Plus précisément, les signataires identifiaient les moyens suivants :

- Instaurer des obligations liées à la certification des RPA, notamment pour maintenir le statut, les services offerts et réguler les coûts des loyers;
- Faciliter l'appropriation et la gestion communautaire ou publique de toute RPA à risque de fermeture ou en défaut face à ses obligations;
- Modifier les articles 1955 et 1959 du Code civil du Québec, « afin d'assurer la protection des droits des locataires et interdire le changement d'affectation d'un immeuble à logement, à plus forte raison dans le cas d'une RPA. »

D'une part, le projet de loi no 31 ne propose aucune modification à l'article 1959 du Code civil du Québec, soit l'article qui permet à un locateur d'évincer un « locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. ». En choisissant de conserver cet article, alors que le Québec est en pleine crise du logement et que les changements d'affectation se poursuivent chez les RPA, le gouvernement maintient une entrave majeure au droit à la sécurité d'occupation en prenant résolument parti pour les propriétaires, au détriment des locataires.

D'autre part, le gouvernement se limite à rendre les hausses de loyer prévisibles, sans remettre en question la clause F. Dans le cas de la résidence du Mont-Carmel, deux types de personnes ne pourront ainsi recourir au TAL pendant les 5 années qui suivraient la perte du statut de RPA, soit les personnes âgées ayant remplacé leur bail de RPA pour un bail sans les services associés, ainsi que les locataires de moins de 65 ans qui y emménagent depuis 2022.

⁴ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), *Déloger pour s'enrichir, La hausse alarmante des évictions forcées au Québec*, décembre 2022, p. 7.

Quant aux autres modifications, elles sont nettement insuffisantes pour empêcher les transformations de RPA, et autres *rénovictions*, visant à accroître les profits de propriétaires aux dépens de locataires.

Enfin, bien que le contexte d'une RPA ne favorise pas le recours à la cession de bail, nous sommes solidaires des associations de locataires qui y voient, à raison, un des seuls outils à la disposition des locataires pour contrer les hausses abusives de loyer. Nous nous opposons donc au changement proposé à l'article 1978 du Code civil du Québec, puisqu'il permettrait au locateur de refuser une entente de cession de bail convenue entre locataires.

b) Un changement positif à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (TAL)

Nous soulignons que la modification proposée à l'article 28 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement pourrait améliorer l'accès des locataires à la justice, en permettant au TAL d'entendre des causes dont la valeur dépasse 85 000\$. En effet, l'article 27 du projet de loi no 31 propose que le TAL puisse « connaître en première instance toute demande relative à une ordonnance visée aux articles 1863, 1867, 1917 et 1918 du Code civil dont la valeur dépasse le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec. »

3. Recommandations du comité *Sauvons le Mont-Carmel*

Le projet de loi no 31 ne devient pas acceptable dans son ensemble en raison de la présence du seul point positif souligné ci-dessus, d'autant plus qu'il ne s'inscrit pas dans un plan d'action global que le gouvernement proposerait pour résoudre les différentes facettes de la crise du logement, incluant la situation des RPA.

Composé des résident.e.s de la RPA du Mont-Carmel, le comité *Sauvons le Mont-Carmel*, demande au gouvernement.

1. D'instaurer des obligations liées à la certification des RPA, notamment pour maintenir le statut, les services offerts et réguler les coûts des loyers;
2. De faciliter l'appropriation et la gestion communautaire ou publique de toute RPA à risque de fermeture ou en défaut face à ses obligations;
3. De modifier les articles 1955 et 1959 du Code civil du Québec, afin d'assurer la protection des droits des locataires et interdire le changement d'affectation d'un immeuble à logement, à plus forte raison dans le cas d'une RPA;
4. D'abolir complètement la clause F du bail ;
5. De ne pas rendre la cession de bail, prévue à l'article 1978 du Code civil du Québec, conditionnelle à l'acceptation du locateur.

4. Conclusion

Alors qu'il devrait interdire la réaffectation de RPA, le projet de loi no 31 ne corrige pas la source du problème auquel nous sommes confronté.e.s, ainsi que de nombreuses autres personnes âgées. Les problèmes que nous vivons à Mont-Carmel ne sont pas uniques et nous espérons que notre voix sera entendue comme une illustration de la situation qui prévaut dans de nombreuses RPA à travers le Québec ou qui prévaudra prochainement si le gouvernement ne défend pas leur droit au maintien dans les lieux.

Une RPA c'est plus qu'une adresse. C'est un milieu de vie permettant de contrer cette solitude qui affecte bon nombre de personnes âgées, lorsqu'elles habitent seules dans leur maison. Rappelons qu'habiter dans une RPA est une forme importante de maintien à domicile pour des personnes âgées autonomes qui ont choisi de se regrouper pour recevoir les services requis par leur condition.

Il est facile d'imaginer que le changement d'affectation d'une RPA chamboule complètement la vie des personnes qui ont choisi d'y vieillir, au point de mettre leur santé en péril. Alors que le gouvernement soutient qu'il a la santé des personnes âgées à cœur, nous lui demandons de considérer le caractère particulier des personnes qui vivent dans les RPA de sorte que leur réaffectation soit dorénavant une pratique interdite.

Les membres du Comité des résident.e.s « Sauvons le Mont-Carmel »,

Gisèle Ampleman, Normand Breault, Suzanne Cyr, Marie-France Dozois, Marie-Paule Lebel, Suzanne Loiselle et Constance Vaudrin.

17 septembre 2023

5. Annexe : Historique de la lutte de *Sauvons le Mont-Carmel*

Les documents liés aux démarches du comité des résident.e.s de la RPA Mont-Carmel, ainsi que leurs retombées, sont disponibles dans un [dossier public intitulé « Informations sur la résistance des résident.e.s Mont-Carmel »](#) incluant les informations suivantes.

1. Rappel du contexte

La résidence Mont-Carmel, une résidence privée pour aîné.e.s (RPA) située au centre-ville de Montréal, a été acquise en décembre 2021 par la société en commandite 955 René-Lévesque Est S.E.C., une société contrôlée notamment par Henry Zaviyev.

Le 31 janvier 2022, les 200 locataires, dont les 2/3 ont plus de 75 ans, recevaient des avis d'éviction de la part du nouveau propriétaire, celui-ci voulant mettre fin au 31 juillet 2022 à la certification RPA pour faire de l'immeuble un complexe de logements locatifs multigénérationnels. Cette transformation s'accompagne d'une hausse des loyers de 3 % et cela, sans les services existants: présence d'une infirmière 24 heures sur 24 et celle d'une réceptionniste, accès à des espaces communs et à des boutons d'urgence, etc.

Depuis cette date, le climat dans la Résidence a été grandement perturbé tant par la détresse de plusieurs personnes dont certaines ont déjà déménagé que par le harcèlement de la nouvelle direction menant au congédiement brutal de la directrice dès février, et à la démission de personnes clés en mars et avril. Le propriétaire n'a d'ailleurs pas attendu la fin de sa certification de RPA pour procéder à des changements importants. Depuis la fin avril, plusieurs services ont été réduits ou abolis et depuis la fin juin des logements vacants sont comblés par des personnes âgées de moins de 65 ans.

Pour contrer la transformation de la RPA Mont-Carmel, le comité formé de sept (7) résident.e.s a entrepris diverses interventions : lettres ouvertes, entrevues dans les médias, assemblées d'informations, représentations auprès des élu.e.s municipaux et provinciaux et auprès de plusieurs organismes voués à la défense des droits des aîné.e.s, lancement d'une pétition sur le site de l'Assemblée nationale, collecte de fonds.

La situation vécue par les locataires aîné.e.s de Mont-Carmel n'est malheureusement pas unique, puisque des centaines d'autres subissent actuellement le même sort. On arrive à près de 800 personnes affectées, uniquement en compilant les récents exemples des Tours Beauvillage et de la Résidence Caroline, pour ne souligner que ces cas situés à Montréal. Les interventions du comité ont d'ailleurs largement dépassé leur situation spécifique, notamment en lançant la pétition *Respect des droits des locataires des résidences privées pour aînés*.

2. Des démarches juridiques

Dans ses démarches juridiques, les résident.e.s de Mont-Carmel sont accompagnés par Me Julien Delangie et Me Manuel Johnson, du cabinet Ouellet, Nadon et associéEs. (Notez qu'un [aide-mémoire](#) sur les recours judiciaires a été produit pour faciliter le suivi des différentes étapes)

Les 24 et 25 février 2022, les 57 demandes en opposition au changement d'affectation de la RPA Mont-Carmel ont été déposées au Tribunal administratif du logement (TAL) et signifiées par huissier les 14 et 15

mars au nouveau propriétaire. Ce dernier a été mis en demeure de respecter les obligations auxquelles il s'est engagé dans l'acte de vente notarié, soit de respecter l'exploitation de l'Immeuble Mont-Carmel à titre de résidence privée pour aîné.e.s certifiée. Il a aussi été demandé au propriétaire de confirmer par écrit, dans les 10 jours suivant la réception de la mise en demeure, qu'il s'engage à maintenir les services de RPA et à renoncer de façon définitive et irrévocable aux avis d'éviction. Le nouveau propriétaire n'ayant pas répondu à la mise en demeure des locataires, le comité des résident.e.s a décidé de poursuivre, sur le plan judiciaire et politique, sa lutte contre les évictions, pour la reconnaissance de la certification de la résidence et pour la défense des droits des personnes aîné.e.s du Mont-Carmel tout comme des centaines d'autres vivant dans diverses résidences au Québec.

Le 5 avril 2022, une demande d'injonction interlocutoire et permanente a été déposée, demandant que la Cour supérieure du Québec ordonne au nouveau propriétaire de respecter son engagement de maintenir l'exploitation de la résidence à titre de RPA.

Le 22 juillet 2022, les locataires ont demandé que la Cour supérieure ordonne au propriétaire de maintenir l'exploitation et la certification à titre de RPA, jusqu'au jugement visant à faire respecter l'acte de vente, à titre de mesure de sauvegarde, ce que le juge Sylvain Lussier a accordé [dans sa décision](#) du 26 juillet. La présence, au Palais de Justice de Montréal, de près de 80 personnes a fait une énorme différence et nous remercions toutes les personnes et organisations présentes. Sans ce gain, les services de RPA auraient cessé dès le 31 juillet.

Le 19 septembre 2022, les locataires étaient de nouveau devant la Cour supérieure, accompagnés de plus de 100 personnes. Le juge Charles Bienvenu a alors prolongé l'ordonnance de sauvegarde du juge Lussier de 6 mois, soit jusqu'au 20 mars 2023, ou, le cas échéant, jusqu'à la date du jugement qui statuerait que la Cour supérieure n'aurait pas compétence dans ce dossier. Le 30 octobre, le juge Bienvenu a complété ce jugement en affirmant que la Cour supérieure avait juridiction en la matière, mettant fin à une procédure d'évitement du propriétaire.

Le 21 novembre 2022, des résident.e.s de Mont-Carmel ont assisté au début d'une procédure d'outrage au tribunal intentée contre le propriétaire, Henry Zavriyev, devant la Cour supérieure. Rappelons que cette accusation a été portée contre lui pour avoir contrevenu à l'ordonnance de la Cour l'obligeant à maintenir l'exploitation et la certification de l'immeuble à titre de résidence privée pour aînés (RPA). Prenant acte de la présence en cour de plusieurs résident.e.s, la juge Florence Lucas a souligné que la situation dans laquelle ils et elles se trouvaient demandait qu'on s'y penche très rapidement et elle a fixé au 12 décembre 2022 la prochaine étape de cette procédure. Les résident.e.s ont donc à nouveau enregistré une victoire face à la manière pour le moins désinvolte du propriétaire de traiter ce dossier. Encore une fois, leur présence à la Cour, réel témoignage de leur détermination et de leur solidarité, a certainement joué en leur faveur.

Le 12 décembre 2022, devant une salle de cour, occupée encore une fois à très grande majorité par des locataires de la Résidence pour personnes âgées (RPA) Mont-Carmel, le juge Sylvain Lussier de la Cour supérieure a, de façon péremptoire, comme il l'a lui-même souligné, imposé au propriétaire, Henry Zavriyev, de se présenter à la Cour les 17, 18 et 19 mai prochains. Celui-ci devra alors répondre à [l'accusation d'outrage au tribunal](#). Rappelons que cette accusation a été portée contre lui pour avoir contrevenu à l'ordonnance l'obligeant à maintenir l'exploitation et la certification de l'immeuble à titre de RPA. Cette [ordonnance a été prononcée en juillet 2022](#) et réitérée en septembre dernier.

Le 6 janvier 2023, des locataires de la résidence privée pour aînés (RPA) Mont-Carmel ont [déposé auprès de la Cour supérieure une poursuite en dommages-intérêts](#). Cette nouvelle procédure, une 3e devant la Cour Supérieure, comporte plusieurs volets. Elle inclut la réclamation de dommages-intérêts punitifs, une demande de diminution de loyer, d'autorisation de dépôt de loyer ainsi qu'une demande d'injonction visant à forcer le propriétaire à mettre en œuvre diverses obligations.

Cette poursuite en dommages-intérêts étant liée aux obligations du propriétaire prévues au bail des locataires et liées aux dispositions du Code civil, elle se distingue des [deux autres recours](#) déjà engagés devant la Cour supérieure puisque ceux-ci visent le respect de l'affectation de RPA de la Résidence Mont-Carmel, en vertu d'une clause figurant à l'acte de vente survenue en décembre 2021. Rappelons qu'une ordonnance de sauvegarde exigeant du propriétaire le maintien de l'exploitation et de la certification de la RPA est toujours en vigueur et que c'est devant le refus du propriétaire de la respecter que les résident.e.s ont intenté un deuxième recours, cette fois en outrage au tribunal et dont l'audience a été fixée en mai 2023.

Le 17 janvier 2023, les locataires de Mont-Carmel feront face à une autre manœuvre d'évitement empruntée par le propriétaire. En effet, le propriétaire demandera alors à la Cour d'appel [la permission d'en appeler](#) de la décision par laquelle la Cour supérieure confirmait sa compétence pour entendre le recours portant sur le respect de l'affectation de RPA de la Résidence Mont-Carmel. Cette audience pourrait être brève, mais les conséquences seront importantes, car la Cour d'appel aura à décider si elle accepte ou non d'entendre la demande d'appel du propriétaire. Comme ce fut le cas lors de chaque audience importante, les résident.e.s de Mont-Carmel assisteront à l'audience et souhaitent être accompagné.e.s d'un grand nombre de personnes et organisations alliées.

Le 10 février 2023, les résident.e.s de Mont-Carmel obtiennent une ordonnance de sauvegarde dans le cadre de leur recours en dommages-intérêts contre la compagnie 955 René-Lévesque Est S.E.C. Ce [jugement, signé par le juge Alexander Pless de la Cour supérieure](#), impose à la compagnie dirigée par Henry Zavriyev, de mettre en œuvre immédiatement bon nombre de mesures réclamées depuis plusieurs mois par les résident.e.s. Cette ordonnance vise à la fois la mise en place immédiate de mesures de sécurité ainsi que l'accès tout aussi immédiat à certains services et espaces communs. Il est ainsi ordonné au propriétaire d'assurer la présence d'une personne à la réception, à l'entrée de l'immeuble, en tout temps, de prendre les mesures nécessaires pour assurer l'étanchéité des portes coupe-feu et de mettre à la disposition de chaque demandeur un système d'appel à l'aide tel que prévu au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés. Il est également exigé que les résident.e.s retrouvent l'usage d'espaces communs tel que le Salon de l'amitié (lieu de rencontre et de socialisation) et impose au propriétaire d'offrir aux résident.e.s des activités d'animation et de divertissement adaptées au profil des résident.e.s de la RPA. À défaut de s'y conformer, la compagnie propriétaire de la résidence pourrait faire l'objet d'une citation pour outrage au tribunal. Rappelons que celle-ci fait déjà l'objet d'une [citation pour outrage au tribunal pour ne pas avoir respecté une autre ordonnance de la Cour supérieure](#) l'obligeant à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA.

Le 28 février 2023, [une mise en demeure a été aux avocats de la compagnie dirigée par Monsieur Zavriyev](#), indiquant, qu'à cette date, les portes coupe-feu de la résidence n'avaient pas été réparées et que le système d'appel à l'aide des logements n'était toujours pas fonctionnel et ce, en conformité avec l'ordonnance du 10 février. Rappelons que celle-ci exigeait que les résident.e.s retrouvent l'accès libre et sans condition aux espaces communs tel que le Salon de l'amitié, leur lieu de rencontre et de socialisation. Or, en plus de se montrer négligent quant à la sécurité, Monsieur Zavriyev a démontré encore une fois sa

mauvaise foi dans les jours suivant le prononcé de l'ordonnance de sauvegarde, en livrant le [Salon de l'amitié dans un état de grand désordre et de malpropreté incroyable](#). Les résident.e.s ont dû consacrer de nombreuses heures à nettoyer la salle de la poussière laissée par les travaux et le plâtre, trier et replacer les objets et meubles laissés pêle-mêle et replacer et classer les livres des bibliothèques. De plus, le propriétaire n'a toujours pas aménagé une salle de télévision ainsi que l'équipement requis, installé la chapelle, fournit la clé pour que les résident.e.s accèdent au Salon de façon autonome ni donné accès à la piscine.

Le 12 mai 2023, la Cour d'appel a été appelée à statuer sur la compétence de la Cour supérieure dans le recours visant à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA; [le jugement a été rendu le 11 juillet 2023](#).

Le 22 juin 2023, dans le cadre du procès en outrage au tribunal, le [Juge Daniel Urbas a rejeté la requête en non-lieu](#) présentée par les avocats de l'entreprise dirigée par Henri Zavriyev. Le juge Urbas a conclu qu'aux fins de statuer sur cette demande en non-lieu, l'ordonnance de sauvegarde émise le 22 juillet 2022 est claire et qu'il n'y a rien qui justifie de mettre un terme à la procédure en outrage à ce stade. Cette décision a eu pour effet de permettre la tenue, le 11 juillet 2023, de la dernière journée d'audience concernant l'accusation d'outrage au tribunal.

Le 11 juillet 2023, [la Cour d'appel a rendu son jugement après avoir été saisi \(le 12 mai\) d'une demande, par le propriétaire de la RPA du Mont-Carmel](#). La Cour a conclu que le litige opposant l'entreprise dirigée par Henry Zavriyev et les résident.e.s de Mont-Carmel relève de la compétence du Tribunal administratif du logement (TAL). Ce sera donc ce tribunal qui aura à se prononcer sur la question relative au changement d'affectation de l'immeuble eu égard à la clause du contrat de vente par laquelle Henry Zavriyev s'engageait à « respecter l'exploitation de l'immeuble résidence Mont-Carmel à titre de résidence privée pour aînés certifiée (RPA) ». Dans ses remarques quant à la compétence du TAL en matière de changement d'affectation d'un immeuble, la Cour d'appel a précisé un élément important à propos de la clause du contrat de vente concernant le respect de l'exploitation de l'immeuble à titre de RPA. La Cour indique que si le TAL en venait à lui donner l'interprétation qu'en font les résident.e.s, l'actuel propriétaire, en signant le contrat de vente, aurait ainsi renoncé à exercer son droit au changement d'affectation. Mentionnons que ce jugement ne porte pas sur la compétence de la Cour supérieure en ce qui a trait aux deux autres dossiers actuellement devant cette Cour. Il s'agit en l'occurrence de la [poursuite en dommages-intérêts pour non-respect des baux, dont une audience est prévue en septembre prochain, ainsi que l'accusation d'outrage au tribunal dont les audiences ont pris fin le 11 juillet et pour laquelle les résident.e.s de Mont-Carmel sont en attente du jugement](#)

Le 11 juillet 2023, s'est conclu 4 journées d'audiences (17, 18 et 19 mai et 11 juillet) dans le cadre du procès en outrage au tribunal, intenté par les résident.e.s de Mont-Carmel à l'endroit du propriétaire, l'entreprise dirigée par Henri Zavriyev, devant l'honorable Daniel Urbas de la Cour supérieur. Rappelons que l'ordonnance visée par cette accusation d'outrage au tribunal a été prononcée initialement le 22 juillet 2022 puis renouvelée le 17 mars 2023 pour valoir jusqu'au 18 septembre 2023. Elle oblige le propriétaire à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de résidence privée pour aînés (RPA) en conformité avec le *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* et la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*. Au 8 août 2023, le jugement n'a pas encore été rendu.

Prochaines [étapes](#), au 17 septembre 2023:

- En attente du jugement de la Cour supérieure dans le procès pour outrage au tribunal, clos le 11 juillet 2023.
- En attente d'une date pour l'audience de la [poursuite en dommages-intérêts](#)
- Début des audiences devant le Tribunal administratif du logement quant au fond du litige : date inconnue (le calendrier pourrait être fixé à la mi-septembre 2023).

3. Des interventions devant l'Assemblée nationale

Les [26 mai et 31 mai 2022](#), la [pétition Respect des droits des locataires des résidences privées pour aînés](#) a été déposée à l'Assemblée nationale par Madame Manon Massé, députée de Sainte-Marie–Saint-Jacques, circonscription où se situe la Résidence Mont-Carmel. Signée par 6 671 personnes (5 618 sur le site de l'Assemblée nationale et 1 053 sur sa version imprimée), la pétition demandait d'assurer le respect des droits des locataires des RPA contre les hausses abusives de loyer, l'éviction ou les pertes de services, notamment suite à un changement de propriétaire « En instaurant des obligations liées à la certification des RPA, notamment pour maintenir le statut, les services offerts et réguler les coûts des loyers; En facilitant l'appropriation et la gestion communautaire ou publique de toute RPA à risque de fermeture ou en défaut face à ses obligations; En modifiant les articles 1955 et 1959 du Code civil du Québec, afin d'assurer la protection des droits des locataires et interdire le changement d'affectation d'un immeuble à logement, à plus forte raison dans le cas d'une RPA. »

Le 2 juin 2022 le Comité des résident.e.s « Sauvons le Mont-Carmel » a déposé un mémoire à la Commission sur l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale, concernant le projet de loi 37 *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation*. Intitulé [Le projet de loi 37 ne protège pas les droits des personnes âgées, ni à Mont-Carmel ni ailleurs](#), le mémoire a été déposé sans obtenir d'audition.

4. Un appui de la Ville de Montréal

Le 23 août 2022, le Conseil de Ville de Montréal a donné un appui de taille à la lutte des personnes âgées habitant dans les Résidences privées pour aînés (RPA), dont la résidence Mont-Carmel, en [adoptant une motion](#) interpellant le gouvernement du Québec. La Ville y réclame notamment que ce dernier « décrète un moratoire d'un an sur la décertification et le changement d'affectation des RPA sur le territoire montréalais ». Lors de la séance du Conseil, les arrondissements ont été invités « à explorer les outils à leur disposition pour prévenir la conversion de RPA en logements locatifs privés et, plus largement, pour protéger le parc locatif ». Issue du travail de l'opposition et du parti au pouvoir, la motion a été adoptée à l'unanimité vers 16 heures le 23 août.

La [veille, des représentant.e.s du comité Sauvons le Mont-Carmel avaient incité le Conseil municipal](#) à agir de toute urgence pour assurer le maintien des RPA sur le territoire montréalais.

Le 24 août 2022, le Comité « Sauvons le Mont-Carmel » a publié un communiqué intitulé [Résidence pour personnes âgées Mont-Carmel - La Ville de Montréal interpelle le gouvernement du Québec](#).

5. Des reconnaissances

Au début mai 2022, une trentaine de personnes reconnues dans les milieux sociaux ont appuyé les démarches du comité en signant une lettre ouverte parue [le 5 mai sur À babord](#) et le [11 mai sur L'Autr' Journal](#).

Le 12 mai 2022, le comité *Sauvons le Mont-Carmel* a reçu le [Prix François-Saillant 2022](#) pour « sa contribution exceptionnelle pour la défense des droits des résident.e.s des RPA », un prix décerné depuis 2019 par la Caisse d'économie solidaire et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Le 21 juin 2022, le comité *Sauvons le Mont-Carmel* a reçu la médaille de l'Assemblée nationale, décernée par Madame Manon Massé, députée de Sainte-Marie–Saint-Jacques.

Le 7 février 2023, le journal *Le Devoir* publie une lettre signée par 80 personnes engagées socialement, [Le temps presse pour sauver Mont-Carmel et protéger les personnes âgées demeurant dans les RPA du Québec](#) (lien vers la lettre en [format texte](#)).

Le 8 juin 2023, les membres du Conseil central du Montréal métropolitain–CSN (CCMM_CSN) ont adopté [une résolution en appui](#) aux résident.e.s de la RPA Mont-Carmel.

Le 15 juin 2023, les membres de la Centrale des syndicats nationaux (CSN) ont donné leur appui aux résident.e.s de Mont-Carmel [lors de la tenue de leur Consei confédéral](#).

Le 7 juillet 2023, les [responsables de l'AQDR Ouareau, Granby et Rosemont](#) ont transmis une lettre d'appui à la suite d'une présentation de membres du comité *Sauvons le Mont-Carmel*

6. Des interventions médiatiques

Globalement, du 5 avril 2022 au 8 août 2023, [21 communiqués de presse](#) ont été publiés. Parmi les retombées ([voir les détails dans la revue de presse partielle](#)) :

- Entrevue donnée par les porte-paroles de Sauvons le Mont-Carmel, à l'émission [Tout le monde en parle](#) (23 avril 2023) en lien avec la diffusion du documentaire [«Évincés: les aînés contre-attaquent»](#) (3 mai 2023).
- Plusieurs articles parus dans les médias écrits et télévisuels, notamment sur le [Devoir](#), le [journal Métro](#), [Pivot](#), [CTV](#), [CBC](#), [Radio-Canada](#), etc.
- Entrevue dans le cadre de l'émission [Chez Pénélope, le 6 juin 2022 vers 10h00](#), ainsi que [le 2 janvier 2023](#), lors d'une revue de l'année, à Radio-Canada, animée par Isabelle Craig.
- Entrevue dans le cadre de l'émission « [La semaine des 4 Julie](#) » [le 5 avril 2022](#) à Noovo, animée par Julie Snyder.
- Radio-Canada, 27 juillet 2022, [Résidence Mont-Carmel : le tribunal empêche la RPA rachetée de changer de statut](#)

- La Presse, 27 juillet 2022, [RPA Mont-Carmel La conversion bloquée par le tribunal à minuit moins une](#)
- Le Devoir, 28 juillet 2022, [Les aînés de la résidence Mont-Carmel obtiennent un sursis](#)
- Journal Métro, 27 juillet 2022, [La Cour supérieure ordonne le maintien des services à la RPA Mont-Carmel,](#)

Couverture de presse récente (du 5 avril 2023 au 8 août 2023)

- 12 juillet 2023, Journal Métro, [Résidence Mont-Carmel: les parties retournent devant le TAL,](#) Isabelle Chénier
- 12 juillet 2023, Le devoir, [La Cour d'appel du Québec renvoie le dossier de la résidence Mont-Carmel devant le TAL,](#) Zacharie Goudreault
- 27 juin 2023, SNJM, [Avancée significative dans le dossier du Mont-Carmel?](#)
- 26 juin 2023, Journal de Montréal et TVA, [«Ça m'a pris six mois pour m'en remettre»: des résidents fortement ébranlés de leur éviction de la RPA du Mont-Carmel,](#) Clara Loiseau,
- 23 juin 2023, Noovo Info, [Résidence Mont-Carmel: la Cour supérieure rejette la requête des avocats de Zavriyev,](#) Audrey Bonaque
- 22 juin 2023, La Presse, [Il faut mieux protéger les locataires aînés !,](#) lettre ouverte adressée au premier ministre François Legault et à la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, de Françoise David, ex-députée et co-porte-parole de Québec solidaire, et Andrés Fontecilla, député de Laurier-Dorion et porte-parole de Québec solidaire en matière de logement
- 18 mai 2023, Noovo Info, [Résidence Mont-Carmel: les avocats de Zavriyev souhaitent faire annuler le procès pour outrage](#)
- 12 mai 2023, Le Devoir, [Défendre l'indéfendable comme modèle d'affaires,](#) chronique d'Aurélié Lanctôt
- 12 mai 2023, Journal Métro, [Le propriétaire de la résidence Mont-Carmel cherche à vendre](#)
- 11 mai 2023, La Presse, [Évincés : les aînés contre-attaquent Des aînés au front contre les « rénovictions »](#)
- 12 mai 2023, Noovo Info, [Résidence Mont-Carmel: «il faut sortir les RPA du privé», lance une résidente](#)
- 11 mai, Radio-Canada, [Henry Zavriyev prêt à vendre la résidence Mont-Carmel](#)
- 4 mai 2023, Noovo info, [Rénovictions dans les RPA: ce qu'il faut faire pour venir en aide à nos aînés, selon Manon Massé](#)
- 3 mai 2023, Noovo info, [«Évincés: les aînés contre-attaquent»: le propriétaire de la résidence Mont-Carmel s'explique](#)
- 3 mai 2023, entrevues avec Noemi Mercier: [Tout un matin, radio de Radio-Canada \(à 6h40\), radio 985FM, radio de Radio-Canada, au 15-18 \(à 17h46\), radio FM93, télévision Noovo, LE FIL 17h, à 17h20](#)
- 3 mai 2023, Les zackardises, [Le percutant documentaire « Évincés: Les aînés contre-attaquent » est disponible, Zachary Barde](#)
- 2 mai 2023, Communiqué de Bell Média , [ÉVINCÉS : LES AÎNÉS CONTRE-ATTAQUENT Le documentaire attendu de la journaliste Noémi Mercier disponible sur Crave dès demain](#)
- 2 mai 2023, La Presse Canadienne [La semaine à l'écran: D'autres duos qui piquent la curiosité à la «table d'à côté»,](#) Jean Philippe Angers
- 2 mai 2023, Le Soleil, [Dehors les vieux, Richard Therrien](#)

- 1er mai 2023, Hollywood PQ, [Les films et émissions à surveiller en mai sur Crave!](#)
- 1er mai 2023, Vero, [Films et séries : 10 nouveautés à découvrir en mai 2023](#), Élise Fiola
- 28 avril 2023, Le Devoir, [Sur vos écrans: triste réalité](#), Amélie Revert
- 25 avril 2023, Journal Métro, [Grand élan de générosité envers les résidents de la RPA Mont-Carmel](#), [Guillaume Ledoux](#)
- 24 avril 2023, Noovo, [«Les évincés» de la Résidence Mont-Carmel amassent plus 100 000 \\$ sur GoFundMe](#), Guillaume Thérout
- 23 avril 2023, [Des battantes à Tout le monde en parle](#), [Richard Therrien](#)
- 23 avril 2023, Tout le monde en parle, Radio-Canada, [Noémi Mercier, Suzanne Loiseleur et Marie-Paule Lebel : en guerre contre les rénovictions](#)
- 16 avril 2023, Journal de Montréal, [«Rénovicteur en série»: des locataires ne se laisseront pas faire par leur nouveau propriétaire](#), Clara Loiseau
- 11 avril 2023, SNJM (Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie), [Un documentaire choc sur les rénovictions et la lutte des résident.e.s de Mont-Carmel](#)
- 5 avril 2023, Noovo, [Bande-annonce d'Évincés: les aînés contre-attaquent](#) et Noovo info, [«Évincés: les aînés contre-attaquent», un troisième documentaire signé Noovo Info](#)

Quatre lettres ouvertes sont parues:

- Le Devoir, 2 février 2022, [Non à l'éviction de 200 personnes âgées](#). Le Comité "Sauvons le Mont-Carmel" y dévoile la situation.
- L'aut' Journal, 11 mai 2022 et À Babord, le 5 mai, [Appui aux locataires de la Résidence du Mont-Carmel](#), signée par 33 personnes provenant de divers mouvements sociaux.
- Le Devoir, 23 août 2022, [La RPA Mont-Carmel se désagrège, il est urgent d'agir](#). Le Comité "Sauvons le Mont-Carmel" y a témoigné de la dégradation de leurs conditions de vie découlant du non-respect du [jugement émis par la Cour supérieure le 26 juillet](#). Rappelons que ce jugement ordonne pourtant au propriétaire Henry Zavriyev de maintenir la certification et l'exploitation de la Résidence Mont-Carmel à titre de RPA jusqu'au 19 septembre, date de la prochaine audience devant la Cour supérieure.
- Le Devoir, 7 février 2023, lettre signée par 80 personnes engagées socialement, [Le temps presse pour sauver Mont-Carmel et protéger les personnes âgées demeurant dans les RPA du Québec](#) (lien vers la lettre en [format texte](#)).

7. Une campagne de financement (en cours)

En avril 2022, une campagne de socio-financement a été lancée. Toujours en cours sur la plateforme GoFoundMe « [Sauvons le Mont-Carmel. Refusons de jeter nos aîné.e.s à la rue!](#) » avait amassé plus de 32 000\$ au 08 janvier 2023 et tout près de 100 000\$ ont été recueillis suite au passage à l'émission Tout le monde en parle, le 23 avril 2023.

Au 8 août 2023, le montant recueilli par la plateforme GoFoundMe atteint 140,000\$. Lien [pour contribuer en ligne sur la plateforme GoFoundMe](#). Les dons peuvent aussi être transmis par chèque, à l'ordre de l'Association des résident.e.s du Mont-Carmel, et posté à l'adresse suivante: Madame M.-F. D., 1201 – 955, Boul. René-Lévesque est, Montréal, Québec, H2L 4R2.