

Bilan des trois ans de lutte à Mont-Carmel

Une inestimable solidarité...

Des victoires marquantes...

**Mais, jusqu'à maintenant, l'inaction gouvernementale
à l'égard des droits des personnes âgées vivant en RPA**

31 janvier 2025

Sommaire

Trois ans se sont écoulés depuis que l'entreprise dirigée par Henry Zavriyev a fait savoir aux 200 personnes demeurant dans la Résidence privée pour âgés (RPA) Mont-Carmel son intention de mettre fin à la certification de l'immeuble. Ceci en dépit de son engagement à la maintenir.

La lutte a pris forme immédiatement, tout d'abord afin de préserver le milieu de vie et faire respecter par le propriétaire la clause du contrat de vente par laquelle il s'engageait à maintenir services et certification de la RPA. Puis, considérant les enjeux politiques liés à la problématique du droit au logement pour les personnes âgées, l'interpellation des responsables politiques s'est imposée.

Ce bilan des trois ans de lutte met en lumière les différents leviers auxquels ont eu recours les résident.e.s pour maintenir de façon soutenue la mobilisation à l'interne de la résidence, développer un vaste réseau de solidarité et d'alliances, obtenir des victoires significatives sur le plan judiciaire, se faire entendre dans l'espace public, obtenir un soutien financier et populaire essentiel pour mener cette lutte, et interpeller la classe politique afin de remédier aux lacunes d'ordre législatif et réglementaire qui entravent l'exercice du droit au logement des personnes âgées.

Ce bilan met également en lumière une revendication centrale au cœur de cette lutte : le gouvernement du Québec doit mettre un terme au laisser-faire dans le secteur des RPA et plus spécifiquement, il doit soutenir concrètement les démarches visant à soustraire Mont-Carmel du marché privé, faciliter sa prise en charge par le milieu communautaire et assurer ainsi une sortie de crise où les résident.e.s seraient associé.e.s aux décisions concernant leur milieu de vie.

1. Introduction

Le 31 janvier 2022, la vie de près de 200 personnes âgées résidant à Mont-Carmel a été complètement bouleversée lorsqu'elles ont reçu un avis d'éviction de la part du nouveau propriétaire, la société en commandite 955 René-Lévesque Est S.E.C., dirigée par Henry Zavriyev.

L'avis signifiait la fin de la certification RPA de l'immeuble au 31 juillet 2022. La transformation en immeuble locatif conventionnel s'accompagnait 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 interphone dans tous les appartements, etc.

La résistance n'a pas tardé à s'organiser, notamment afin de faire respecter l'acte de vente de décembre 2021, puisque le nouveau propriétaire s'y engageait à maintenir le statut RPA de l'immeuble. Le Comité Sauvons le Mont-Carmel, composé de sept résident.e.s., a pris en main la responsabilité de mener cette lutte, laquelle s'est très rapidement élargie considérant que des centaines d'autres locataires de RPA subissaient le même sort. C'est ainsi que les résident.e.s de Mont-Carmel ont entrepris de revendiquer auprès des responsables politiques l'adoption de mesures de protection en faveur du droit au logement des locataires de RPA.



12-04-2022 : Membres du comité Sauvons le Mont-Carmel. Crédit : Thibault Carron, Pivot.

Depuis, de multiples interventions ont été menées, tant sur le plan politique, juridique et médiatique, sans compter la participation à de nombreuses activités tenues par diverses organisations communautaires, syndicales et autres.

Un vaste mouvement de solidarité a ainsi pris forme et, depuis le tout début de cette lutte, n'a cessé de se manifester. Des victoires marquantes ont pu être célébrées en cours de route. Quelques petites avancées ont été enregistrées sur le plan des mesures de protection ainsi qu'en ce qui concerne le maintien de la certification de Mont-Carmel à titre de RPA, mais il est incontestable que beaucoup reste à faire.

Ce bilan raconte l'histoire de cette lutte toujours en cours, témoigne de la détermination des résident.e.s à défendre leurs droits, met en lumière l'importance du mouvement de solidarité ainsi que l'intérêt de la population en ce qui concerne les enjeux soulevés par « le dossier Mont-Carmel ». En fin de compte, il a pour but d'interpeller les responsables politiques afin qu'ils et elles s'impliquent concrètement dans la mise en œuvre d'une solution pour Mont-Carmel incluant sa sortie du privé et de solutions plus larges à la problématique des RPA, dans une perspective de bien commun.

Nous présenterons dans un premier temps les objectifs poursuivis tout au long de ces trois ans de lutte, puis les différents aspects de cette lutte ainsi que les retombées des actions entreprises pour conclure sur les défis qu'il nous reste à relever et les revendications que nous adressons aux responsables politiques.

2. Les objectifs poursuivis tout au long de ces trois ans

Ils sont de trois ordres.

Bien évidemment, la préservation du milieu de vie que constituait Mont-Carmel avant son achat par l'entreprise dirigée par Zavriyev, ainsi que la vie au quotidien de chacune des personnes qui y résident se trouvent au centre des préoccupations que nous portons, le Comité Sauvons le Mont-Carmel (le Comité). Il s'agit d'abord de prendre soin les uns des autres, de rétablir un

milieu de vie qui favorise le maintien de la santé et assure la sécurité des résident.e.s. Il s'agit aussi de reconstituer la vie sociale qui fut très durement affectée, notamment par la perte des espaces communs telle que la salle communautaire appelée le salon de l'amitié, la bibliothèque, etc.



26-08-2022 : Mise au rebut du contenu des salles communes fermées. Crédit : Mercédez Roberge

Concernant la fin annoncée de l'exploitation de la RPA et la volonté du nouveau propriétaire de procéder à l'éviction des résident.e.s, le Comité s'est donné comme objectif de faire respecter par le nouveau propriétaire la clause du contrat de vente par laquelle il s'engageait à conserver le statut de RPA de Mont-Carmel. Il s'est donné pour objectif de protéger le droit au logement des résident.e.s, de faire obstacle aux avis d'éviction et pour cela, dans un premier temps, d'informer chacun.e des résident.e.s de leurs droits.

Enfin, le « dossier Mont-Carmel » relevant d'une problématique beaucoup plus large, le Comité s'est rapidement employé à soulever dans l'espace public les enjeux politiques liés au droit au logement des personnes âgées et à interpeller la classe politique afin d'obtenir des mesures concrètes qui répondent à ces enjeux. Nous inscrivant dans cette perspective nous réclamons également du gouvernement qu'il soutienne les résident.e.s de Mont-Carmel dans leur démarche visant à sortir la résidence du marché privé.

3. L'action entreprise et les retombées

Depuis le début, l'action du Comité est multiforme. Nous consacrons nos énergies à intervenir tant à l'interne de la résidence et auprès des résident.e.s, qu'à renforcer la solidarité et les alliances en faveur de notre lutte. Nos énergies sont également consacrées aux recours judiciaires, à de nombreuses sorties publiques et médiatiques, à la recherche de soutien financier et populaire, à l'interpellation des responsables politiques ainsi qu'aux démarches auprès du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (le CIUSSS).

Nous avons bien pris soin que ces différents volets d'action soient tous interconnectés. C'est la combinaison de tous ces volets qui a porté fruit et qui a donné toute cette richesse à notre lutte.

Cette synergie se maintient grâce à notre structure organisationnelle qui constitue un véritable réseau de lutte. Elle repose sur nos trois comités de travail (résident.e.s, communications et soutien au développement) ainsi que sur les rencontres hebdomadaires tenues avec l'ensemble des résident.e.s. Cette structure de fonctionnement a assuré la cohésion du groupe poursuivant un but commun. On se perçoit comme une véritable famille, ce qui va bien au-delà de la vie sociale qui existait avant la vente de l'immeuble à Henry Zavriyev.

a. Mobilisation à l'interne de la RPA

Ce volet de notre action a à nos yeux autant d'importance que les gestes posés à l'externe. C'est ainsi que dès le lendemain de la réception des avis d'éviction, nous avons pris soin de rencontrer chaque résident.e afin de les informer de leurs droits et de contrer les sentiments d'isolement et d'impuissance qu'ils et elles pouvaient ressentir. Cette réaction rapide a eu pour effet de rassurer un bon nombre d'entre eux et elles et de les rassembler autour de la lutte à mener. D'autres ont cependant choisi de quitter Mont-Carmel: la situation étant trop difficile à supporter.

Cette capacité d'intervention rapide à l'interne est en partie due au fait qu'existait déjà l'Association des résident.e.s de Mont-Carmel.

Nous tenons depuis le tout début, des rencontres hebdomadaires avec les résident.e.s. Celles-ci ont été fondamentales pour favoriser l'éveil à la solidarité chez chacun.e des résident.e.s. Nous sommes ainsi passés d'un groupe de voisins\voisines à une organisation collective qui s'emploie à prendre soin les un.e.s des autres. On a amené des personnes, dont certaines très âgées, isolées et très craintives, à s'engager collectivement...

On a aussi pris soin de célébrer collectivement chacune de nos victoires : il faut savoir fêter pour « durer » dans la lutte.



07-09-2022 : Salon de l'amitié vidé de son contenu.
Crédit : Oona Barrett, Pivot.

En cours de route, plus précisément à l'été 2022, nous avons eu à subir la fermeture de tous nos espaces communs. Ce fut une période particulièrement difficile, mais qui nous a, au final, galvanisé.e.s. Après avoir été dépouillé.e.s de ces espaces communs, nous avons réagi en menant diverses actions de résistance telle que squatter un local de l'immeuble pour tenir nos rencontres. Il a même été envisagé de les tenir dans le hall d'entrée...



09-09-2022 : Porte barricadée du salon de l'amitié.
Crédit : Marie-France Dozois

À la suite de l'une de nos victoires judiciaires, nous avons pu récupérer le salon de l'amitié. Tout un baume!, bien que son réaménagement nous ait demandé beaucoup de travail, le propriétaire n'y ayant aucunement contribué.

En dépit de notre résistance soutenue et de nos multiples interventions auprès du propriétaire et des gestionnaires de l'immeuble, la vie au quotidien dans l'immeuble demeure difficile à plusieurs égards. Différents problèmes liés notamment à la sécurité demeurent entiers : il n'y a pas de surveillance systématique quant aux allées et venues dans l'immeuble; la porte de l'entrée principale n'offre par moments aucune résistance à qui veut entrer sans en être

résident.e.s; les troubles de voisinage sont toujours aussi fréquents et parfois violents; les nouveaux locataires non résident.e.s de la RPA ne sont pas informé.e.s du statut de RPA de Mont-Carmel et de ce que cela implique; des mitigeurs de douche (système permettant de protéger des variations brusques de température de l'eau) ne sont pas fonctionnels au risque de causer des brûlures. Mentionnons également les pannes d'ascenseur et le fait qu'un résident s'y soit retrouvé bloqué sans disposer d'un moyen de communication sécuritaire. Il y a eu également la panne du courant majeure d'une durée de plusieurs heures, survenue en août 2024, alors que la génératrice s'est révélée hors d'usage. Enfin, soulignons que les services tels que l'entretien et autres ont beaucoup fluctué depuis le début, étant même inexistantes durant de longues périodes.



28-07-2022 : Panne de la porte d'entrée.
Crédit : Mercédeez Roberge.

Il nous faut aussi faire le constat que le nombre de résident.e.s de la RPA décroît alors que le nombre de locataires hors RPA ne cesse d'augmenter. Nous sommes passés de 185 résident.e.s à un peu moins qu'une cinquantaine. Chacun de ces départs signifie la perte d'un voisin, d'une voisine avec qui nous avons des liens affectifs. Et ceci n'est pas sans soulever des inquiétudes quant à l'avenir de notre RPA sous le règne de Zavriyev.

Concernant justement l'avenir de Mont-Carmel, soulignons l'engagement de quelques sympathisant.e.s qui se sont regroupé.e.s spontanément, au début de septembre 2022, pour former le comité de soutien au développement. Celui-ci explore différentes avenues visant à soustraire Mont-Carmel du marché privé, à assurer une sortie de crise où les résident.e.s seraient associé.e.s aux décisions concernant leur milieu de vie. Grâce au soutien financier de la Caisse d'économie solidaire et du Centre de transformation du logement communautaire, le comité a pu disposer d'une ressource professionnelle pour soutenir ses actions. La réflexion se poursuit avec des intervenant.e.s communautaires disposé.e.s à envisager la prise en charge de Mont-Carmel au moment où les conditions seront réunies pour son rachat.

Il faut aussi mentionner l'apport du comité des communications qui, depuis le tout début, joue un rôle indispensable afin de faire connaître le plus largement possible notre lutte, afin de sensibiliser aux enjeux politiques, sociaux et juridiques relatifs aux droits des personnes âgées, notamment en matière de droit au logement, afin de mobiliser nos allié.e.s et médiatiser chacun des moments forts de notre lutte. De très nombreux avis et communiqués de presse ont été diffusés ainsi que de nombreux messages s'adressant plus spécifiquement à nos allié.e.s.

b. Solidarité et alliances

Impossible ici de faire état de chacune des nombreuses manifestations de solidarité à notre égard. Notons toutefois que, dès le tout début, nous avons pu compter sur l'appui de la députée de notre comté, Manon Massé et celui de son équipe, ainsi que sur l'appui de Robert Beaudry, conseiller municipal au conseil exécutif et au conseil d'arrondissement Ville-Marie. Le Comité

logement Ville-Marie s'est aussi rapidement engagé à nos côtés. Le FRAPRU et le RCLALQ nous soutiennent également, sans compter la longue liste de nos allié.e.s toujours disposé.e.s à répondre à nos appels à la mobilisation.



19-09-2022 : Me Manuel Johnson et Me Julien Delangie s'adressant à l'assistance, après les audiences de la Cour supérieure.
Crédit : Marie-France Dozois.

Deux avocats, Me Julien Delangie ainsi Me Manuel Johnson, se sont joints à notre lutte et ont pris en charge l'ensemble de nos interventions judiciaires.

La constance et la qualité de l'ensemble de ces appuis ne sont pas sans impact sur notre détermination à poursuivre la lutte.

Nous avons aussi développé des liens de solidarité avec d'autres groupes vivant des situations similaires : à Québec, à Montréal (plus précisément dans Hochelaga-Maisonneuve), à Sherbrooke.

Nous avons participé à de nombreuses rencontres organisées par différentes organisations communautaires de défense des droits des locataires, droits des femmes, droits des personnes âgées, ainsi que des organisations syndicales.

Ces représentations et ces liens de solidarité ont contribué à renforcer le réseau de résistance à la problématique des évictions, à celle des rénovictions et en faveur de la défense des droits des locataires et plus spécifiquement des personnes âgées.

Le milieu universitaire n'est pas resté silencieux non plus. Nous sommes intervenu.e.s dans le cadre de la rencontre publique organisée par la Communauté de recherche-action sur les droits économiques et sociaux (COMRADES). La rencontre s'intitulait *La mobilisation du droit par le comité de résident.e.s de la RPA du Mont-Carmel, Une stratégie de résistance face à l'injustice*. Nous avons également participé à la réalisation de différents textes à être publiés grâce au concours de professeur.e.s intéressé.e.s à faire connaître la portée de notre lutte sur le plan social et politique. Ces écrits nous permettront de laisser des traces pour le futur.



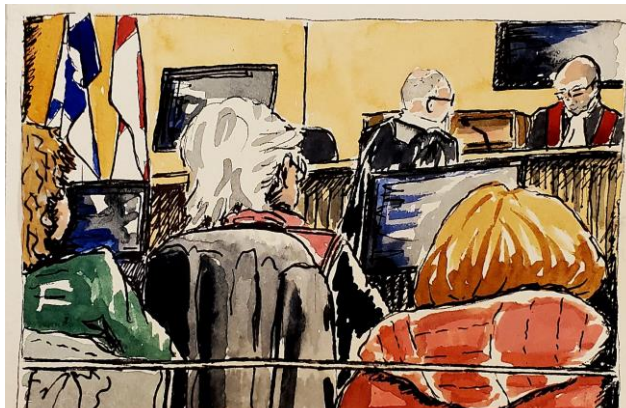
26-03-2024 : Projection du documentaire *Évincés – Les aînés contre-attaquent*, organisée par le Comité logement Ville-Marie, en présence de la réalisatrice. Crédit : André Query.

c. Recours judiciaires

Ces recours sont multiples et sont jalonnés de victoires marquantes.

Mentionnons en premier lieu l'ordonnance prononcée par la Cour supérieure (initialement le 22 juillet 2022 puis renouvelée à 3 reprises pour valoir jusqu'au 18 septembre 2023) forçant l'entreprise dirigée par Henry Zavriyev à maintenir l'exploitation et la certification de la RPA.

Devant le refus du propriétaire de se plier aux exigences de cette ordonnance, nous avons présenté à la Cour une procédure visant à le faire comparaître pour outrage au tribunal, procédure qui a mené, le 28 mai 2024, à sa condamnation sur 8 chefs d'accusation. Les audiences visant à déterminer les sanctions à lui être imposées ont eu lieu les 21 et 22 janvier 2025. Nous sommes en attente de la décision du tribunal.



22-01-2025 : Audiences sur les sanctions à imposer au propriétaire de Mont-Carmel suite à sa condamnation pour outrage au tribunal. Crédit : France Parent.

Aussi, le 12 mars 2024, Henry Zavriyev a fait parvenir aux actuels résident.e.s de Mont-Carmel, une lettre dans laquelle il annonçait sa décision de maintenir l'affectation RPA de leur logement ainsi que les services s'y rattachant. Henry Zavriyev a ainsi renoncé à évincer les résident.e.s de Mont-Carmel qui avaient contesté les avis d'éviction reçus peu de temps après l'achat de l'immeuble dont il entendait changer l'affectation. L'état de la situation à l'interne de Mont-Carmel demeure toutefois problématique, notamment quant aux obligations du propriétaire en regard de la certification RPA.

Mentionnons par ailleurs que le dossier en dommages-intérêts et diminution de loyer suit son cours devant le Tribunal administratif du logement (TAL). Rappelons que ce recours porte sur le non-respect des obligations du propriétaire en regard des baux des résident.e.s. Parallèlement à cette procédure, signalons que les résident.e.s refusent les hausses de loyer qui leur sont adressées par le propriétaire sans les justifications appropriées, lequel se voit obligé d'entreprendre les démarches auprès du TAL afin qu'il statue sur la hausse demandée.

À chaque fois que la Cour supérieure s'est prononcée dans le dossier Mont-Carmel, les jugements étaient particulièrement bien étoffés et, de notre point de vue, ils ont mis en lumière le bien-fondé de notre lutte.



19-09-2022 : 100 personnes accompagnent les résident.e.s de Mont-Carmel aux audiences de la Cour supérieure. Crédit : André Querry.

Soulignons la présence assidue des résident.e.s et l'importante participation de nos allié.e.s aux audiences qui n'ont sûrement pas échappé à l'attention des juges qui ont présidé aux différentes audiences.

On ne peut passer sous silence bien évidemment, le jugement de la Cour d'appel statuant que notre dossier relevait de la compétence du TAL plutôt que de la Cour supérieure. Cette décision n'était pas celle que nous

attendions, c'est certain, mais elle ne constituait pas pour autant une défaite du point de vue de

la reconnaissance de nos droits. Elle a permis de clarifier la question de la compétence du TAL et a tracé la voie pour les étapes qui étaient alors à venir dans le dossier portant sur le changement d'affectation de l'immeuble auquel nous nous opposons.

Dans ses remarques quant à la compétence du TAL en matière de changement d'affectation d'un immeuble, la Cour d'appel est aussi venue préciser 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. Elle a spécifié 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.

Au cœur de toutes ces interventions sur le plan judiciaire, il nous faut absolument insister sur l'immense apport de nos deux avocats tout au long de ces trois ans, leur grande disponibilité, leur souci de faire valoir nos droits, étant conscients que la lutte juridique avait également une portée politique.

d. Interventions publiques et médiatiques

Les communications publiques et médiatiques que nous avons menées depuis le commencement ont eu un impact d'une importance significative sur l'ensemble du dossier. Ces communications ont porté la parole des résident.e.s dans l'espace public. Elles ont été fréquentes tout au long des trois ans de lutte.

Nous avons reçu un accueil intéressant et intéressé de la part des médias. Les journalistes à qui nous avons donné de multiples entrevues ont démontré un réel intérêt au dossier.

Nous avons fait parvenir de nombreux messages aux allié.e.s, de nombreux avis et communiqués de presse aux médias. Nous avons également publié, ainsi que certain.e.s de nos allié.e.s des lettres ouvertes dans différents médias. Nous nous sommes dotés d'un compte *Facebook*.

La diffusion de deux documentaires a incontestablement servi de levier pour faire connaître très largement notre lutte. Le 10 octobre 2022 marquait la sortie de *Solidarité Mont-Carmel, Récit de solidarité*, réalisé par Nelson Dumais, produit par Productions Ferrisson. Puis, le 3 mai 2023, c'était au tour du documentaire produit par Noovo Info, intitulé : *Les aînés contre-attaquent*, réalisé par Alexis Chartrand et Noémi Mercier. Celle-ci a été récompensée à titre de journaliste, recevant le Prix Judith Jasmin dans la catégorie *Politique et enjeux de société* pour ce reportage. Au-delà de cette reconnaissance, il faut souligner la force de mobilisation de ce documentaire qui a été diffusé à la fois à la télé et lors de nombreuses rencontres de groupes communautaires.



03-05-2023 : Diffusion, sur Noovo, du documentaire *Évincés – Les aînés contre-attaquent* réalisé par Alexis Chartrand et Noémi Mercier.



23-04-2023 : Passage de Noémi Mercier, Suzanne Loiselle et Marie-Paule LeBel à l'émission *Tout le monde en parle*.
Crédit : Karine Dufour.

Rappelons aussi le passage à des émissions telles que *Les 4 Julie*, *Tout le monde en parle*, le reportage dans la revue *L'actualité*, dans l'édition de janvier-février 2024.

Nous avons également participé au colloque de *Vivre en ville*, ainsi qu'à l'événement *L'audace des possibles* organisé par la BANQ, ces deux événements ayant eu lieu en juin 2024.

L'ensemble de ces interventions a permis de faire connaître largement les différents enjeux soulevés par notre lutte. Aussi, les nombreuses entrevues médiatiques données par

nos porte-paroles ont permis d'illustrer de façon concrète la situation difficile vécue par les personnes directement concernées. Le tout a largement contribué à renforcer notre réseau de solidarité.

Aussi, les dirigeant.e.s politiques ne peuvent invoquer qu'ils et elles ne sont pas au fait de ce dossier...

On peut même considérer que la grande visibilité de la lutte du Mont-Carmel et la sensibilisation de la population qu'elle a permise ont contribué à ce que le gouvernement caquiste se laisse finalement convaincre de renforcer la « loi Françoise David » pour la protection des locataires âgé.e.s contre les évictions, ainsi que d'imposer un moratoire de deux ans sur les évictions pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement.

e. Soutien financier et populaire

Nous avons très rapidement sollicité nos réseaux afin de pouvoir compter sur le soutien financier essentiel pour mener notre lutte sur le plan juridique. Cela nous a permis de ramasser dans un premier temps 50 000\$ et de rassurer les résident.e.s sur nos capacités d'interventions judiciaires. Nous avons ensuite peaufiné nos moyens de collecte de fonds via *GoFundMe*.

Le passage à *Tout le monde en parle*, en plus de publiciser largement notre lutte, a permis de récolter au-delà de 100 000 \$ en une semaine, rendant ainsi possible la poursuite de la défense de nos droits à travers le marathon judiciaire.

La visibilité de notre lutte dans l'espace public, ainsi que divers hommages qui nous ont été adressés (Prix François Saillant, Médaille de l'Assemblée nationale, hommage à notre lutte par le Conseil d'arrondissement Ville-Marie, etc.) ont porté fruit sur le plan également du soutien financier.



12-05-2022 : Remise du *Prix François Saillant 2022* décerné par la Caisse d'économie solidaire et le FRAPRU.
Crédit : Caisse d'économie solidaire.

Malgré ce succès sur ce plan, il nous apparaît inacceptable d'avoir à recueillir de telles sommes pour faire valoir un droit aussi fondamental que le droit au logement.

f. Interventions auprès des responsables politiques

Notre première représentation a été faite via une pétition adressée à l'Assemblée nationale. Intitulée *Respect des droits des locataires des résidences privées pour aînés*, cette pétition a été déposée, les 26 mai et 31 mai 2022, par la députée de notre circonscription, Manon Massé.

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. Nous réclamions (et continuons de réclamer) que le gouvernement instaure des obligations liées à la certification des RPA, notamment pour maintenir le statut, les services offerts et réguler les coûts des loyers; qu'il facilite l'appropriation et la gestion communautaire ou publique de toute RPA à risque de fermeture ou en défaut face à ses obligations; qu'il modifie 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.

Nous avons entrepris des représentations auprès de la ministre Blais puis auprès des ministres Bélanger et Duranceau. Nous avons tenu des rencontres avec ces deux dernières, le 19 janvier 2023 avec Madame Bélanger, puis le 17 juillet de la même année avec Madame Duranceau. Finalement, le 24 mai 2024, nous avons rencontré le ministre Steven Guilbeault, député de Laurier-Sainte-Marie, notre circonscription au fédéral.

Malgré ces représentations, les résident.e.s n'observent du côté gouvernemental aucun signe d'une recherche de solutions pour sortir Mont-Carmel du marché privé ni d'une volonté de légiférer afin d'assurer efficacement la protection des droits des locataires en RPA. Ils et elles sont particulièrement excédé.e.s par cette situation, conscient.e.s que ce gouvernement possède les leviers les plus efficaces pour apporter une solution pérenne à la problématique vécue à Mont-Carmel. Une action vigoureuse de sa part non seulement pourrait sauver Mont-Carmel, mais elle créerait un environnement sécuritaire et accessible financièrement pour l'hébergement des personnes âgées.



11-06-2024 : Hommage de la part du Conseil d'arrondissement Ville-Marie de la Ville de Montréal. Crédit : VSCO.

Sur le plan municipal, le Conseil municipal de la Ville de Montréal s'est davantage montré sensible aux enjeux soulevés par le dossier Mont-Carmel (M. Beaudry avait souligné à cet égard que les résident.e.s de Mont-Carmel étaient l'étincelle qui l'avait sensibilisé à cette réalité). Mentionnons ici deux des actions posées au plan municipal : la demande de moratoire sur les changements d'affectation des immeubles RPA adressée au gouvernement du Québec, de même que l'adoption

par certains arrondissements, dont celui de Ville-Marie, d'un règlement visant à interdire la conversion des habitations avec service de soin de santé en un usage commercial ou un autre usage résidentiel privé.

Le dernier geste posé par la Ville est celui qui pourrait s'avérer le plus significatif à long terme. Il s'agit de l'assujettissement de l'immeuble comprenant la Résidence Mont-Carmel à un droit de préemption qui permettrait à Montréal d'acheter Mont-Carmel en priorité sur tout autre acheteur. En d'autres mots, Henry Zavriyev ne peut plus vendre à un autre promoteur privé sans en avvertir au préalable la Ville et lui permettre d'exercer son droit de préemption. Cette décision de l'administration municipale représente surtout une importante victoire d'étape, parce qu'elle ouvre la porte à la transformation de Mont-Carmel en un ensemble sans but lucratif, sorti du marché et de la logique du profit.

g. Interventions auprès du CIUSSS

Nous nous sommes adressé.e.s à quelques reprises au CIUSSS. Nos interventions visaient au départ à obtenir que le CIUSSS intervienne afin d'assurer le maintien des services liés à la certification de la RPA.

Nous avons vite constaté que ses pouvoirs d'intervention étaient très limités, se situant davantage dans un processus d'accompagnement auprès du propriétaire afin que soient redressées les situations problématiques. Le CIUSSS n'a en effet pas de pouvoir de sanction.

Mais nous avons surtout réalisé que la réglementation n'empêchait aucunement un propriétaire de RPA de mettre fin à la certification. Elle ne fait qu'encadrer la procédure de fermeture.

Également, nous constatons que cette réglementation ne permet pas au CIUSSS d'intervenir afin de maintenir l'ensemble de l'immeuble sous la certification RPA. Ce sont les logements qui le sont et lorsqu'un.e résident.e quitte, rien n'empêche le propriétaire de l'offrir sur le marché locatif. C'est ainsi qu'à l'heure actuelle, il ne reste que 47 logements RPA à Mont-Carmel...

Ces lacunes sur le plan juridique et l'inaction gouvernementale consacrent le laisser-faire dans le secteur des RPA avec les conséquences que cela entraîne sur la vie des personnes âgées.



2023-05-10 : Les résident.e.s assistent à la projection du documentaire *Évincés – les aînés contre-attaquent*, dans le salon de l'amitié réaménagé par leur travail. Crédit : Mercédeez Roberge.

4. Conclusion

Trois ans plus tard, avec en poche des victoires marquantes sur le plan judiciaire, les résident.e.s de Mont-Carmel sont toujours aussi mobilisé.e.s et déterminé.e.s à faire valoir leurs droits, et à exiger, au jour le jour, que le propriétaire respecte chacune de ses obligations. Aussi, le mouvement de solidarité qui s'est formé autour de ce noyau de résistance n'est pas près de lâcher prise.

Mont-Carmel n'est malheureusement pas un cas isolé. Pensons plus particulièrement ici à chacun.e des résident.e.s du Manoir Louisiane, à ceux et celles de la Résidence du Jardin Botanique, à ceux et celles de la Seigneurie de Salaberry qui se sont retrouvé.e.s du jour au lendemain évincé.e.s de leur lieu de résidence afin de satisfaire la recherche de profits de propriétaires sans état d'âme. Et il ne s'agit-là que des cas les plus médiatisés...À chaque fois, ce sont des personnes dont la moyenne d'âge est très élevée (à Mont-Carmel, actuellement l'âge de la majorité des résident.e.s. oscille entre 75 et au-delà de 85 ans), souvent très isolées et en situation de vulnérabilité, à revenu modeste.

Devant cet état de fait, l'action du gouvernement du Québec, jusqu'à maintenant, s'est révélée inefficace alors qu'il dispose d'un pouvoir d'intervention en mesure de répondre à la crise des RPA. En ce sens, nous le pressons d'instaurer des obligations liées à la certification des RPA, notamment pour maintenir le statut, les services offerts et réguler les coûts des loyers; de faciliter l'appropriation et la gestion communautaire ou publique de toute RPA à risque de fermeture ou en défaut face à ses obligations; 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.

Plus spécifiquement en ce qui concerne l'avenir de la Résidence Mont-Carmel, nous demandons au gouvernement du Québec de soutenir concrètement les démarches visant à soustraire cette résidence du marché privé, faciliter sa prise en charge par le milieu communautaire et assurer ainsi une sortie de crise où les résident.e.s seraient associé.e.s aux décisions concernant leur milieu de vie. La Ville de Montréal, en assujettissant récemment l'immeuble à un droit de préemption, a déjà signifié son intérêt à agir dans cette voie. Qu'attend le gouvernement québécois pour prendre ses responsabilités et utiliser les moyens à sa disposition pour donner aux personnes âgées de la Résidence Mont-Carmel le milieu de vie auquel elles sont en droit de s'attendre?

*Les membres du comité des résidentes et résidents de **Sauvons le Mont-Carmel**,
Gisèle Ampleman, Normand Breault, Suzanne Cyr, Marie-France Dozois, Marie-Paule Lebel,
Suzanne Loiselle et Constance Vaudrin, ainsi que les personnes qui les soutiennent
aux communications, à la mobilisation ou au développement, Nicole Fillion, Hubert Fortin,
Marcel Lebel, François Saillant et Mercédez Roberge.*

Note : Pour tous les détails sur la résistance des résident.e.s de Mont-Carmel consultez <https://bit.ly/Dossier-Sauvons-le-Mont-Carmel> et suivre www.facebook.com/sauvonslemontcarmel.