



# Rapport de recherche

## PROGRAMME ACTIONS CONCERTÉES

### *Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées*

#### Chercheuse principale

Hélène Bélanger, Université du Québec à Montréal

#### Cochercheur.e.s

Martin Gallié, Louis Gaudreau, Violaine Jolivet, Meghan Joy et Isabelle Marchand

#### Collaborateurs

Julien Simard et Renaud Goyer

#### Établissement gestionnaire de la subvention

Université du Québec à Montréal

#### Numéro du projet de recherche

2021-OVTR-295148

#### Titre de l'Action concertée

Programme de recherche sur les personnes âgées vivant des dynamiques  
de marginalisation et d'exclusion sociale

#### Partenaires de l'Action concertée

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)  
Le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI)  
Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS)  
La Société d'habitation du Québec (SHQ)  
et le Fonds de recherche du Québec – Société et culture (FRQSC)

## Remerciements

L'équipe tient à remercier les partenaires du milieu :

Le Comité logement de la Petite-Patrie, le Comité logement Rive-Sud  
et la Table de concertation régionale des aîné.e.s des Laurentides

L'équipe tient également à remercier les étudiant.e.s-assistant.e.s de recherche  
qui ont contribué à différents moments au projet :

Pierre Carrere, Catherine Cliche, Katrina Decelles, Juliette Fighiera, Marjorie Héricher,  
Ariane Kirton, Olivier Laau-Laurin, Julie Labelle, Gregory Laplante, Monique Mato,  
Benjamin Paré et Yann Tremblay-Marcotte

Citation suggérée :

Bélanger, H., Simard, J., Gallié, M., Joy, M., Marchand, I., Gaudreau, L. et R. Goyer (2024). *Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées*, rapport final de recherche produit dans le cadre de l'Action concertée - Programme de recherche sur les personnes âgées vivant des dynamiques de marginalisation et d'exclusion sociale, 25 pages et annexes.

# RAPPORT DE RECHERCHE

## Table des matières

---

Partie A – Contexte de la recherche .....	1
Problématique .....	1
Objectifs .....	3
Approche théorique : l'épreuve dans les rapports précaires au logement.....	3
Hypothèses de recherche .....	4
Partie B – La méthodologie	
1. Les moyens mis en œuvre .....	5
2. L'expérience des locataires.....	6
3. Les actions du milieu.....	6
Partie C – Les principaux résultats	
1. Les moyens mis en œuvre .....	7
1.1 Précarité des locataires et politiques de vieillissement au Québec .....	7
1.2 Le droit au maintien dans les lieux des personnes âgées locataires .....	8
2. L'expérience des locataires.....	9
2.1 Un quartier central, une banlieue proche, un centre régional .....	10
2.2 L'expérience des locataires : des épreuves financières, interactionnelles et spatiales.....	11
3. Les actions et constats du milieu .....	13
4. Discussion .....	15
5. Retombées immédiates de la recherche .....	16
6. Conclusion : contributions à l'avancement des connaissances	
Partie D – Pistes d'action.....	17
1. Gouvernement provincial .....	17
2. Gouvernement provincial et gouvernements municipaux .....	19
3. Gouvernements municipaux.....	22
Partie E – Nouvelles pistes ou questions de recherche.....	23
Partie F – Principales références .....	25
Annexes.....	26
Annexe 1 : Notes méthodologiques.....	27
Annexe 2 : Bibliographie sélective .....	29
Annexe 3 : Schéma « Vieillir chez soi » .....	33
Annexe 4 : Profil des trois cas – quelques faits saillants .....	34
Annexe 5 : Analyse du foncier et de l'immobilier .....	37
Annexe 6 : Veille médiatique : liste des articles.....	43
Annexe 7 : Paré et Gallié (2020) <i>Le droit au maintien dans les lieux des locataires âgés.es</i> .....	54
Annexe 8 : Les personnes locataires interviewées.....	113
Annexe 9 : Groupes de discussion : participant.e.s.....	138

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Portée de l'article 1959.1 .....	9
Tableau 2 : L'échantillon des personnes locataires interviewées .....	10
Tableau 3 : Les épreuves interactionnelles .....	11
Tableau 4 : Les épreuves financières.....	12
Tableau 5 : Les épreuves spatiales .....	13
Tableau 6 : Recommandations ciblant le Code civil du Québec et le Tribunal administratif du logement.....	19
Tableau 7 : Recommandations ciblant la préservation du parc locatif privé et le développement de logements hors marché .....	21
Tableau 8 : Recommandations ciblant les municipalités .....	22

# RAPPORT DE RECHERCHE

## Partie A – Contexte de la recherche

---

### Problématique

Les notions de « vieillissement sur place » et de « maintien à domicile » sont aujourd’hui omniprésentes dans les discussions de société sur le vieillissement. Les politiques publiques visant le maintien des personnes vieillissantes dans leur domicile, telles que la politique québécoise *Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté* ainsi que les centaines de plans *Municipalités amies des aînés*, construites sur la base de travaux scientifiques effectués principalement en gérontologie environnementale, suggèrent que cette option est la meilleure pour permettre une santé optimale en âge avancé. Ces représentations sont largement partagées par le public au Québec, un sondage Léger réalisé en 2021, indique que 83 % des personnes répondantes se reconnaissent dans l’expression « chez moi pour la vie ». Cependant, seulement 63 % des personnes répondantes considèrent cette option « réaliste » (AREQ-CSQ, 2021).

Or, la prévalence d’une précarité résidentielle et plus particulièrement de mobilités (ou d’immobilités) contraintes chez les personnes âgées locataires semble contredire ou du moins affaiblir la portée réelle des politiques publiques encadrant le vieillissement au Québec. De façon générale, les mesures en habitation prévues dans ces politiques visent principalement l’amélioration du cadre bâti, l’adaptation du domicile des personnes vieillissantes et la construction de nouveaux logements sociaux. Lorsque la précarité résidentielle des personnes âgées locataires est reconnue, on n’y retrouve pas de mesures directes pouvant sécuriser à court terme leur capacité de maintien dans leur domicile. À l’échelle fédérale et mondiale, les programmes *Villes amies des aînés* ont d’ailleurs été critiqués pour leur manque d’actions concrètes destinées à réduire les inégalités et exclusions sociales vécues par les personnes âgées (Buffel *et al.*, 2020). Entre le désir de stabilité résidentielle et la réalité, les personnes âgées semblent donc faire face à plusieurs types de problèmes ou d’enjeux qui demeurent peu documentés, en particulier lorsqu’elles sont locataires (voir Simard, 2024). Au Québec, 32% des personnes de 65 ou plus font partie d’un ménage locataire (Québec, 2023), et cette proportion passe à 43,4% pour la métropole montréalaise, ce qui représente 137 835 personnes (DRSP, 2023). Parmi elles, nombreuses sont celles se retrouvant dans une situation de précarité financière mettant en péril leur sécurité résidentielle. On entend par insécurité résidentielle « un continuum de situations rendant l’occupation du logement incertaine, inadéquate ou inabordable, sa forme la plus extrême étant l’expulsion » (Simard, 2024 : 6). Seulement à Montréal, c’est 36 215 personnes de 65 ans ou plus, dont 24 615 femmes) qui vivent seules avec un revenu insuffisant pour se loger (DRSP, 2023).

Au Québec, l'adoption récente du projet de Loi 65<sup>1</sup> comprend non seulement un moratoire sur les évictions sans faute dans les centres urbains dont le taux d'inoccupation est sous la barre du seuil d'équilibre (3%), mais modifie aussi deux critères sur trois de l'article 1959.1 du Code civil du Québec, ce qui montre bien que les personnes âgées locataires sont en première ligne de la crise du logement dans la province. Plusieurs facteurs relationnels et intersectionnels entrecroisés, peuvent expliquer cet état de fait : âgisme systémique, isolement, prestations de retraite fixes (non indexées à l'inflation), capacités déclinantes, manque de soins à domicile ou encore une longue durée d'occupation du logement qui creuse l'écart entre le loyer payé et sa valeur potentielle sur un marché locatif où les prix sont en croissance rapide. En raison de ces désavantages structurels, amplifiés par le sexisme et/ou le racisme (Versey, Reyes et Yeh, 2024), les femmes âgées locataires sont particulièrement touchées par la précarité résidentielle.

Le logement est un déterminant social de la santé, surtout en ce qui concerne les personnes âgées en perte d'autonomie (Connolly, 2012). Les conséquences de la précarité résidentielle, surtout lorsqu'elle atteint le stade de l'expulsion, peuvent s'avérer très graves et constituer une véritable crise de santé publique. Plusieurs études épidémiologiques, dont celle de Chisholm et collaborateurs (2022), concluent à une corrélation positive entre évictions et prévalence de morbidités variées, y compris les maladies chroniques et la mortalité prématurée pour l'ensemble de la population. Si cette recherche ne s'attarde pas spécifiquement au cas des personnes âgées, la question de leur déplacement forcé a fait l'objet de nombreux travaux depuis deux décennies (voir entre autres Bates et al., 2019). Selon des recherches menées à Sydney (Morris, 2007), Prague (Galčanová, et Sýkorová, 2015) et San Francisco (Portacolone et Halpern, 2016), deux principales lignes de forces externes alimenteraient la précarité résidentielle des personnes âgées locataires: d'abord, la gentrification et ses multiples effets collatéraux (dont la spéculation immobilière et les transformations physiques et sociales du quartier); mais surtout les agissements, paroles, attitudes et stratégies mises de l'avant par les locateurs face aux locataires. Ces forces externes sont à distinguer des facteurs internes aux ménages que sont la santé, les choix résidentiels, le veuvage ou autres (Caradec, 2010).

Au Québec, des travaux se sont intéressés au vieillir chez soi (par exemple Lord *et al.*, 2018), ou à différentes questions sur les liens entre transformations urbaines et vieillissement (Simard, 2017, 2024; Séguin et al., 2016; Lord et Piché, 2018 entre autres), mais peu ont tenté d'approfondir de manière significative la compréhension des dynamiques d'exclusion et

---

<sup>1</sup> Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires âgés, adoptée en juin 2024.

de marginalisation socioterritoriale vécues par les personnes âgées locataires dans le marché locatif privé régulier au sein de différents types de collectivités.

### **Objectifs**

Ce projet de recherche vise donc à combler une brèche dans ces savoirs lacunaires en s'intéressant spécifiquement aux personnes âgées de 65 ans ou plus, résidant dans le parc locatif privé régulier au sein de trois types de collectivités : un quartier central montréalais, une banlieue proche de la métropole ainsi qu'une ville de taille moyenne constituant un pôle régional. Plus précisément, cette recherche poursuit trois objectifs spécifiques qui permettent d'articuler les mécanismes sociétaux à l'œuvre et les expériences individuelles.

- 1) Recenser les moyens (politiques, règlements, lois, financements et campagnes d'information) mis en œuvre dans différents types de localités pour s'attaquer au problème de la précarité résidentielle et plus largement de l'exclusion territoriale des personnes âgées locataires ;
- 2) Comprendre l'expérience sociale et les épreuves vécues par des personnes âgées locataires dans différents types de localités avec leurs spécificités urbaines et immobilières ;
- 3) Décrire les actions des acteurs du milieu s'appliquant à soutenir les personnes âgées locataires vivant une situation d'exclusion territoriale.

### **Approche théorique : l'épreuve dans les rapports précaires au logement**

Le logement, en tant que lieu d'interaction entre ses dimensions psychosociale, économique, politique, spatiale, physique et symbolique, est central au bien-être des individus et à leur intégration sociale. À cet égard, le logement est un bien complexe faisant intervenir plusieurs rapports sociaux inégalitaires liés aux conditions économiques, aux enjeux de stigmatisation et d'exclusion spatiales et aux problèmes de discrimination. Ainsi, se loger signifie passer à travers différentes épreuves qui construisent nos rapports à l'habitation. Les épreuves résultent à la fois des mécanismes sociétaux et des expériences individuelles. Le concept d'épreuve, qui s'inspire ici des travaux de Martucelli (2006, 2014), permet d'articuler ces différentes échelles dans l'analyse sociologique des inégalités sociales à partir de l'expérience qu'ont les individus d'un contexte social donné (ici le logement). Cette expérience peut être classée en trois catégories d'épreuves (interactionnelles, financières, spatiales) qui englobent les difficultés et obstacles vécus par les locataires. L'épreuve interactionnelle fait référence aux défis relationnels avec le locateur, les voisins immédiats ou le voisinage. Cette dimension relationnelle du logement comporte des avantages, mais aussi des défis puisque ces relations s'inscrivent dans

des rapports de pouvoir qui limitent la capacité d’agir des personnes locataires ou leur liberté de choix. L’épreuve financière, de son côté, renvoie aux responsabilités financières des individus afin de couvrir toutes les dépenses liées au logement, dont le loyer, qui représente souvent la plus importante dépense du ménage. L’épreuve financière est donc liée à la capacité de payer un loyer et de sa contrepartie, c’est-à-dire la qualité du logement que l’on obtient en échange. Finalement, l’épreuve spatiale renvoie, d’un côté, aux conditions physiques et sanitaires du logement qui se doivent d’assurer le bien-être. De l’autre côté, l’épreuve spatiale s’inscrit dans un contexte politique et social plus large qui inclut le voisinage et plus généralement le quartier. Ces épreuves peuvent être liées à l’exclusion territoriale, une des dimensions de l’exclusion sociale définies par Billette et Lavoie (2010), soit le « confinement des personnes âgées dans des lieux en dehors du social, comme le domicile » (*ibid.* : 12), qui pourrait résulter d’une « diminution de la liberté géographique » induite entre autres par des problèmes d’accessibilité aux transports. À la lumière de cette recherche, nous proposons d’y ajouter le déplacement forcé, formel ou informel (les expulsions), comme facteur de mobilité résidentielle non choisie.

### **Hypothèses de recherche**

Bien que cette recherche adopte une approche résolument inductive, des hypothèses de recherche, formulées en fonction des objectifs spécifiques susnommés, ont guidé le travail de collecte de données.

- 1) Les plans d’action tels que *Municipalités amies des aînés*, ainsi que les programmes provinciaux, ne sont pas suffisants pour endiguer, sur le terrain, les effets délétères de la crise du logement, de la spéculation immobilière et la gentrification chez les personnes âgées locataires (voir entre autres Joy, 2020).
- 2) L’insécurité résidentielle des personnes âgées locataires se manifeste à travers différentes épreuves financières, interactionnelles et spatiales (Martucelli, 2006).
- 3) Le milieu communautaire – en particulier les groupes de défenses des locataires – soutiennent les personnes âgées locataires en situation de précarité résidentielle de plusieurs manières : accès à la justice, appui dans les négociations avec les propriétaires, défense de droits, inscription sur des listes pour accéder à des logements sociaux, support psychosocial informel, entre autres (voir entre autres Simard, 2024). Toutefois, quoiqu’indispensables, ces appuis ne sont pas suffisants pour endiguer plusieurs types de situations résidentielles précaires et de risques de déplacement forcé.

## Partie B - Méthodologie

---

Les trois objectifs poursuivis (les moyens mis en œuvre, l'expérience des locataires et les actions du milieu) correspondent à trois axes de la recherche et mobilisent plusieurs méthodes qualitatives dans une étude de cas multiple. L'étude de cas multiple est une étude approfondie d'un phénomène dans des contextes différents, non pas à des fins de comparaison, mais plutôt à des fins de complémentarité (Yin, 2014). Trois cas, qui représentent trois types de collectivités engagées dans le programme *Municipalités amies des aînés* (MADA), ont été sélectionnés dans le cadre de cette recherche : 1) le quartier de La Petite-Patrie, un quartier central de la ville de Montréal témoin d'un fort processus de gentrification ; 2) la ville de Longueuil, une banlieue proche de Montréal qui est le cadre d'opérations de densification ; 3) la ville de Saint-Jérôme, pôle régional et banlieue éloignée de Montréal.

Préalablement au travail de collecte de données, la bibliographie sélective des connaissances scientifiques sur la précarité résidentielle des personnes âgées principalement en gérontologie sociale et en études urbaines a été mise à jour. Sur les 94 articles initialement sélectionnés, 26 ont fait l'objet de fiches de lecture détaillées donnant lieu à un schéma synthèse « Vieillir chez soi » (annexe 3). En parallèle, une recherche documentaire a permis de mettre en lumière le contexte démographique, socioéconomique, géographique des trois localités (annexe 4). S'y ajoute une analyse des spécificités locales et régionales du marché immobilier résidentiel à partir d'un échantillon de 271 immeubles (101 à Saint-Jérôme, 100 à Longueuil, 70 dans La Petite-Patrie) dont la typologie résidentielle correspond au milieu de vie des personnes locataires interviewées dans le cadre de cette recherche (annexe 5). Finalement, une veille médiatique a permis de rassembler 380 articles de périodiques portant entre autres sur la précarité résidentielle des personnes locataires âgées, l'itinérance, le logement social et la hausse des loyers (annexe 6 pour la liste des articles).

### 1. Les moyens mis en œuvre

L'étude des moyens institutionnels mis en œuvre pour lutter contre l'insécurité d'occupation chez les personnes âgées locataires a touché deux volets : 1) une analyse de la conception et du discours des politiques sur le vieillissement chez soi et des politiques *Municipalités amies des aînés* (MADA)<sup>2</sup>; 2) une analyse de la jurisprudence au Tribunal administratif du

---

<sup>2</sup> Plus spécifiquement : Un Québec pour tous les âges ; Soutien gouvernemental aux démarches des municipalités amies des aînés et le Programme d'infrastructures Municipalité amie des aînés ; Montréal, métropole à l'image des personnes âgées : Plan d'action municipal pour les personnes âgées 2018-2020 ; Montréal Stratégie municipale pour les personnes âgées 2023-2030 ; Longueuil Plan d'action MADA 2018-2020 ; Longueuil Plan d'action MADA 2024-2026 ; Rosemont La Petite-Patrie Place aux aînés 2017-2019 ; Saint-Jérôme Plan d'action MADA 2022-2026.

logement (TAL) de l'utilisation de l'article 1959.1 du Code civil depuis son introduction en 2016 via le moteur de recherche juridique CanLII (annexe 7). De plus, des entretiens de type groupes de discussion, réunissant entre 2 et 6 personnes, ont été réalisés en ligne avec des personnes intervenantes du milieu communautaire et municipal dans chaque localité (deux à Saint-Jérôme, une dans le quartier de La Petite-Patrie et une à Longueuil – annexe 9). Les discussions, qui ont été enregistrées et transcrites, ont fait l'objet d'une analyse thématique (Paillé et Mucchielli, 2016), ce qui a permis d'obtenir le point de vue de ces acteurs autour des moyens mis en œuvre dans leurs territoires respectifs ainsi que les actions implantées par le milieu communautaire.

## **2. L'expérience des locataires**

Afin de mieux comprendre les multiples dimensions de l'expérience d'insécurité résidentielle vécue par les personnes âgées locataires, l'équipe a réalisé 37 entretiens semi-dirigés auprès de personnes locataires âgées de 65 ans ou plus (13 à La Petite-Patrie, 10 à Longueuil, 14 à Saint-Jérôme), la plupart à distance. Parmi les thèmes discutés figurent l'usage et l'adaptation du logement actuel, les événements insécurisants et les tactiques déployées pour y faire face. Les entretiens, dont la durée a varié de 40 à 250 minutes, ont été enregistrés sur support audio et transcrits. Le recrutement s'est avéré difficile, peut-être dû au sujet sensible, ou à l'isolement des personnes âgées en raison de la période pandémique, et malgré le respect des normes éthiques (incluant l'anonymisation des données) ainsi que la diversité des modes de recrutement. Malgré cette difficulté, la saturation théorique a été atteinte. Les 37 entretiens, qui ont fait l'objet d'une analyse thématique (Paillé et Mucchielli, 2016) donnent une excellente vue d'ensemble des épreuves interactionnelles, financières et spatiales vécues par les personnes locataires interviewées ainsi que leurs tactiques pour y faire face. L'annexe 8 contient les fiches présentant les faits saillants de chaque entretien.

## **3. Les actions et constats du milieu**

Finalement, à la lumière des données collectées dans les étapes précédentes, les actions et constats du milieu n'ont pas fait l'objet d'une collecte de données spécifique, mais ont été analysés à partir : 1) des groupes de discussion auprès des acteurs du milieu, ce qui a permis d'obtenir leur point de vue sur les actions du milieu dont ces acteurs font partie, mais aussi des partenaires ; 2) des entretiens auprès des personnes locataires qui ont permis de dégager les actions d'appui dont ces dernières ont fait l'expérience.

## Partie C – Principaux résultats

---

Quelle est la portée et quelles sont les limites des moyens mis en œuvre, à l'échelle provinciale et à l'échelle locale, pour lutter contre la précarité résidentielle des personnes âgées locataires du marché privé ? Dans quelle mesure les personnes âgées locataires font-elles face à une insécurité d'occupation et quelles en sont les caractéristiques ? Finalement, quelles sont les actions du milieu pour soutenir les personnes âgées en situation d'insécurité d'occupation ? Cette section du rapport présente les principaux résultats selon les trois axes de recherche : 1) les moyens mis en œuvre; 2) l'expérience des locataires; 3) les actions du milieu.

### 1. Les moyens mis en œuvre

#### 1.1 Précarité des locataires et politiques de vieillissement au Québec

L'analyse de la conception et du discours des politiques sur le vieillissement chez soi et les MADA<sup>3</sup> a permis d'éclairer la divergence entre les objectifs politiques et la réalité à laquelle font face les personnes âgées locataires. Trois principaux constats se dégagent de cette analyse.

*Le vieillissement de la population est présenté comme un défi/un problème.* La population vieillissante nécessite davantage de services en matière de soins de santé et sa contribution économique est plus limitée. Les problèmes plus systémiques de l'environnement socioterritorial qui remettent en question la possibilité du vieillissement chez soi (comme la crise du logement abordable) sont moins apparents dans ces politiques. En revanche, les politiques MADA plus récentes, dont celles élaborées dans le contexte de la pandémie de COVID à Montréal et à Saint-Jérôme, reconnaissent mieux les problèmes structurels auxquels font face les personnes âgées sur leur territoire, telles que la crise du logement ou la crise de la santé.

*La nature systémique de l'insécurité résidentielle et de la crise du logement n'est pas reconnue.* La précarité résidentielle chez les personnes âgées y est généralement présentée comme un problème isolé pour certaines personnes particulièrement vulnérables, notamment au niveau des finances personnelles, plutôt que de résulter du fonctionnement du marché du logement. Ainsi, plutôt que d'intervenir directement sur le marché, les gouvernements provincial ou

---

<sup>3</sup> Plus spécifiquement : Un Québec pour tous les âges ; Soutien gouvernemental aux démarches des municipalités amies des aînés et le Programme d'infrastructures Municipalité amie des aînés ; Montréal, métropole à l'image des personnes âgées : Plan d'action municipal pour les personnes âgées 2018-2020 ; Montréal Stratégie municipale pour les personnes âgées 2023-2030 ; Longueuil Plan d'action MADA 2018-2020 ; Longueuil Plan d'action MADA 2024-2026 ; Rosemont La Petite-Patrie Place aux aînés 2017-2019 ; Saint-Jérôme Plan d'action MADA 2022-2026. .

municipal ne proposent que des adaptations par le biais de programmes limités de construction de logements abordables, de subventions d'impôt foncier ou de crédits d'impôt pour rénovation, ou d'amendements législatifs mineurs, sans identifier les effets potentiels indésirables de ces mesures (par exemple une augmentation de l'impôt foncier ou l'absence de mesures d'accessibilité universelle). Seule la politique provinciale mentionne les changements apportés au Code civil sur lesquels nous reviendrons plus loin.

*Le langage utilisé est vague et non contraignant quant aux actions proposées.* Les politiques comprennent une prépondérance d'instruments d'information et de promotion de programmes tiers existants, mais proposent peu d'interventions directes ou novatrices. La responsabilisation individuelle (par exemple via des demandes de subvention ou crédits d'impôt ou encore pour le dépôt de plaintes) occupe une place importante dans les politiques, mais la convivialité des procédures (ou son absence) pour les personnes âgées n'est pas abordée. Toutes les politiques parlent de l'importance des partenariats avec les organisations à but non lucratif, sans préciser ce qui est systématiquement attendu d'elles et comment elles seront financées en conséquence. Les politiques MADA identifient bien les rôles et responsabilités des villes, mais l'analyse de l'ensemble des politiques révèle que les gouvernements se renvoient la balle en ce qui concerne le vieillissement chez soi et ses exigences en matière de logement, et donc que les responsabilités ne sont pas claires ou ne sont pas alignées.

## 1.2 Le droit au maintien dans les lieux des personnes âgées locataires

L'évaluation complète de la jurisprudence pour l'ensemble du Québec a été faite pour la période du 10 juin 2016, date d'adoption de la première mouture de l'article 1959.1 du Code civil du Québec, au 18 juin 2022. Avant la modification apportée avec l'adoption du projet de loi n° 65<sup>4</sup> en juin dernier, l'article 1959.1 établissait des limites pour la reprise ou l'éviction de locataires âgés de 70 ans ou plus à faible revenu vivant à la même adresse depuis au moins 10 ans. Durant cette période, sur plus de 50 000 cas étudiés par le Tribunal administratif du logement (TAL), 123 dossiers ont impliqué véritablement l'article 1959.1. L'analyse de ces 123 dossiers montre que l'article 1959.1 n'a pas empêché l'expulsion des locataires âgés dans 63 cas, soit parce qu'un ou plusieurs critères (âge, revenu ou durée de résidence) n'étaient pas remplis, soit parce qu'il a été fait en vertu d'une exception prévue par la loi : 1) la reprise vise à loger le propriétaire qui

---

<sup>4</sup> *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés.* Parmi les mesures adoptées, le projet de loi élargit les critères de protection soit l'âge d'admissibilité qui est diminuée à 65 ans et le seuil d'admissibilité du revenu qui est augmenté.

est âgé de 70 ou plus ; 2) la personne bénéficiaire de la reprise a 70 ans ou plus ; ou 3) le propriétaire-occupant a 70 ou plus et veut loger une personne de moins de 70 ans.

**Tableau 1 : Portée de l'article 1959.1**

Art. 1959.1 : une disposition rarement mobilisée	
Dossiers traités au TAL	51 748
· Expulsion pour non-paiement	24 094
· Reprises	1 970
· Impliquant directement l'article 1959.1	<b>123</b>

N'a pas empêché l'expulsion

**63**

Un ou des critères non remplis	35
· Critère du revenu	23
· Critère de la durée d'occupation	5
· Critère de l'âge	7
Une/des exceptions [art. 1959.1(2)] s'applique/nt	28
· Pour s'y loger (70 ans ou plus)	4
· Pour loger un bénéficiaire de 70 ans ou plus	17
· Propriétaire de 70 ans ou plus pour y loger une personne de moins de 70 ans	7

Source : Paré et Gallié (2022)

L'étude qualitative de la jurisprudence montre bien les limites de protection de l'article 1959.1 contre l'expulsion des personnes âgées sur le marché locatif privé régulier et de l'interprétation qu'ont les juges du TAL des trois critères. Ainsi, pour le critère de l'âge (être âgé de 70 ans ou plus), certains rejets ont été basés sur le fait que le locataire n'avait pas atteint 70 ans, même de quelques jours, au moment de l'audience. Pour le critère du revenu, certains rejets ont été basés sur la base d'un revenu supérieur de quelques dollars seulement au seuil établi. À ce titre, certains juges

administratifs cumulaient les revenus des conjoints, d'autres non. Finalement, pour le critère de durée d'occupation (10 ans ou plus), une différence de quelques mois au moment de l'audience pouvait entraîner le rejet de la demande. L'analyse qualitative de la jurisprudence met en exergue que les juges ont différentes interprétations de l'application des critères qui doivent être remplis pour garantir le maintien dans les lieux. De plus, s'il est impossible de savoir combien de cas de déplacement forcés ont été prévenus en amont d'un contentieux au TAL, le faible nombre de cas porté à l'attention du tribunal a bien mis en évidence que seule une faible proportion de personnes âgées locataires semble exercer leurs droits. Le recours au tribunal est donc une exception. Depuis, l'adoption du projet de loi n° 65 a permis d'élargir les critères de protection de l'article 1959.1, mais rien n'a été prévu pour s'assurer que les personnes âgées locataires exercent davantage leurs droits. En somme, malgré une avancée certaine du côté du législateur pour protéger les droits des personnes âgées, la portée de l'article 1959.1 est demeurée très limitée.

## 2. L'expérience des locataires

Si les trois localités étudiées présentent une grande diversité quant au profil de leur population et de la typologie résidentielle, l'étude qualitative de l'expérience des locataires âgées montre une convergence quant à leurs épreuves financières, interactionnelles et spatiales. Au total, 37 personnes âgées locataires domiciliées dans l'une des trois localités

ont été interviewées. Sauf indication contraire, les données présentées dans la prochaine sous-section proviennent du recensement de 2021 de Statistique Canada.

## 2.1 Un quartier central, une banlieue proche, un centre régional

Treize personnes ont été interviewées dans le quartier central montréalais de La Petite-Patrie, caractérisé par un fort taux de locataires (69%). C'est aussi dans La Petite-Patrie que l'on retrouve le plus haut taux de faibles revenus après impôt

chez les personnes de 65 ans et plus. Trois logements sur quatre se situent dans des immeubles de moins de cinq étages. Dans le cas de Longueuil, ville de banlieue rapprochée de Montréal, dix personnes âgées locataires ont été interviewées. Un peu moins de la moitié des

**Tableau 2 : L'échantillon des personnes locataires interviewées**

	Petite-Patrie N=13	Longueuil N=10	Saint-Jérôme N=14
Nombre de femmes	7	6	12
Âge moyen	72 ans	72 ans	73 ans
Revenu moyen	26 278 \$	24 484 \$	18 783 \$
Loyer moyen payé	698 \$	883 \$	673 \$
Durée moyenne d'occupation	11,7 ans	9,7 ans	9,8 ans
<i>Loyer moyen dans la localité<sup>1</sup></i>	930 \$	907 \$	883 \$
<i>Loyer moyen logements Kijiji<sup>1</sup></i>	1 481 \$	1 341 \$	1 390 \$

Source : Données de l'enquête | Source<sup>1</sup> : RCLALQ (2023)

logements de Longueuil sont loués. Longueuil présente un profil assez diversifié au niveau de la typologie résidentielle avec 42 % des logements dans des immeubles de 5 étages ou moins et 37 % de bungalows et plusieurs tours résidentielles. Finalement, 14 personnes ont été interviewées dans Saint-Jérôme, un centre régional dont près du quart des personnes sont âgées de 65 ans ou plus, parmi lesquelles 23 % ont un faible revenu. Tout comme pour Longueuil, Saint-Jérôme présente une typologie résidentielle diversifiée. Les taux d'inoccupation sont bien en dessous du taux d'équilibre situé à 3 %, se rapprochant même de 0 % dans le cas de Saint-Jérôme (SCHL, 2024). Ainsi, il n'est pas étonnant de constater que les logements vacants sur le marché ont un prix moyen de plusieurs centaines de dollars de plus que pour l'ensemble du parc locatif. En effet, le marché immobilier du plex<sup>5</sup> est en pleine effervescence dans les trois localités selon Centris (2024)<sup>6</sup>, avec une augmentation des ventes entre 20 % et plus de 68 % dans les secteurs de Rosemont-La Petite-Patrie, Vieux-Longueuil et les Laurentides. L'analyse de l'immobilier montre par ailleurs une certaine concentration de la propriété aux mains d'investisseurs, avec 39 propriétaires possédant 35% du parc immobilier de l'échantillon analysé pour l'ensemble des trois localités (annexe 5). En parallèle, les profils des personnes locataires interviewées montrent un très

<sup>5</sup> Les immeubles de 2 à 5 logements.

<sup>6</sup> Selon les données <https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilières>

grand potentiel de précarité résidentielle (tableau 2) : des revenus faibles ou modestes, une longue durée d'occupation et un loyer moyen payé bien en dessous des prix moyens des logements équivalents disponibles sur le marché<sup>7</sup>.

## 2.2 L'expérience des locataires : des épreuves financières, interactionnelles et spatiales

Je... En tous cas, [voix s'étrangle] j'ai toujours... toujours bûché pour venir à bout, pis là ça fait vingt-six ans que j'étais ici, j'ai arrangé mon p'tit logement à mon goût, pis face à ma santé, ben je l'entretiens. <...> [beaucoup d'émotion dans la voix] Pis j'aimerais ben, le temps qui me reste, demeurer ici, en paix, mais je le sais que ça sera pas facile, y'en a des amis que j'ai connus pis, heu... Le harcèlement, pis, heu... « On va faire ci, pis on va faire ça, pis ça va faire du bruit, pis vous allez sortir, pis »... En tous cas.. [Madame Courier<sup>8</sup>, 79 ans, habite depuis 26 ans dans son logement actuel à Saint-Jérôme. Fait face à un nouveau propriétaire qui tente de l'expulser]

Trois catégories d'épreuves (financières, interactionnelles et spatiales) caractérisent l'expérience d'insécurité d'occupation des personnes interviewées dans les trois localités. Le classement des épreuves, qui ont parfois de multiples facettes, a été fait sur la base de l'expérience des locataires, telle que racontée.

### Des épreuves interactionnelles

Ben moi j'ai dit « donnez-moi ça que je regarde » [l'entente de résiliation du bail]! Puis sais-tu ce qu'elle me disait, elle : « t'es pas fine, t'es pas fine » qu'elle me disait parce que je voulais pas signer ! Ça, ça me blessait, comme un petit perroquet à côté d'elle, tout ce qu'elle disait, « ah ben t'es pas fine, t'es pas fine ». [madame Jasette, 73 ans, habitait son logement depuis 18 ans dans La Petite-Patrie avant les rénovations majeures – a pu réintégrer son logement]

La grande majorité des locataires (34) font face à des épreuves interactionnelles (tableau 3): conflits avec un voisin (incluant un cas de maltraitance), menaces ou tentatives d'expulsion, parfois frauduleuse ou malveillante, harcèlement

**Tableau 3 : Les épreuves interactionnelles**

	Petite-Patrie N=12	Longueuil N=10	Saint-Jérôme N= 12
Conflits avec un ou des voisins	3	4	2
Relation tendue avec le propriétaire	1	4	2
Menaces ou tentative de reprise ou d'éviction	6	2	5
Harcèlement, intimidation, menaces, ...	2	6	6
Désinformation ou non-respect des droits	4	2	4
Pression / invitation à quitter	3	5	2
Autres formes de maltraitance	1	1	0
Modification de la durée bail	0	0	3

Source : Données de l'enquête

ou intimidation, pressions ou invitation à quitter l'appartement, désinformation ou non-respect des droits des locataires font partie des épreuves vécues par les personnes interviewées. C'est le cas de madame Cannelle (Petite-Patrie), qui entretenait

de bonnes relations avec son propriétaire depuis 15 ans, aujourd'hui décédé. Le fils a hérité de l'immeuble et tente de l'expulser afin de réaliser des rénovations majeures pour augmenter substantiellement le loyer. L'avis d'expulsion semble

<sup>7</sup> La taille des logements varie de façon notable dans notre échantillon. Les chiffres utilisés sont les moyennes pour l'ensemble des logements.

<sup>8</sup> Afin d'assurer leur anonymat, les personnes interviewées sont identifiées par un pseudonyme.

frauduleux et elle est appuyée par son comité logement. Dans le cas de monsieur Greenstar, les relations qu'il entretient avec son nouveau propriétaire, un jeune agent immobilier « immature »<sup>9</sup> sont généralement bonnes, il semble toutefois être confronté à des tactiques abusives.

J'aurais aimé mieux rester de l'autre bord, mais quand j'ai vu ça j'ai dit « je suis aussi bien d'accepter, ça va lui permettre de faire son logement égal des deux côtés », je me sentais un peu coupable de rester de l'autre côté, fait que j'ai accepté. Mais c'est vraiment beau de l'autre côté, il a mis ça vraiment beau, j'aurais aimé mieux retourner. Au début, c'est ce qu'il m'avait dit, « on va te transférer temporairement », après ça il ne voulait plus, il a dit « soit que tu restes là, qu'on laisse ça de même ou bien tu essayes de déménager ». [Monsieur Greenstar, 80 ans, habitait son ancien logement depuis 12 ans dans Petite-Patrie]

Du côté de Longueuil, monsieur Latulippe est un homme de 70 ans qui vit seul dans son appartement depuis 12 ans. Récemment, il a été victime d'intimidation de la part du concierge engagé par le gestionnaire de l'immeuble, le gendre du propriétaire. « Il nous a menacés, harcelés, intimidés, puis il nous faisait toutes sortes de coups, le monde avait peur de sortir de chez eux ». Selon monsieur Latulippe, le concierge avait pour mandat d'expulser les locataires par tous les moyens.

*Des épreuves financières.* Au total, 22 personnes interviewées ont fait part d'épreuves financières qui prennent différentes formes (tableau 4), principalement des augmentations abusives de loyer, parfois de plusieurs centaines de dollars.

Je comprends, je veux bien payer plus parce qu'ils font des travaux, mais [passer] de 485\$ à 750\$ et plus, je trouve que c'est trop, plus l'électricité. Alors j'ai décidé de... je suis allé voir l'association des locataires pour avoir leur avis, ils ont conclu qu'ils pouvaient pas m'augmenter de 485\$ à 750\$ d'un coup. [Monsieur Gagné, 73 ans, habite le même logement depuis 30 ans dans La Petite-Patrie – immeuble récemment acheté par un investisseur connu pour ses opérations de « rénoviction »]

Dans le cas de monsieur Lapointe (Longueuil), en plus du comportement intimidant du concierge, il a reçu des augmentations excessives de loyer ces deux dernières années, jumelées à un comportement intimidant de la propriétaire

afin d'assurer que ces augmentations ne seront pas contestées. Les épreuves financières prennent également d'autres formes telles que de rendre difficile pour les locataires le paiement

**Tableau 4 : Les épreuves financières**

	Petite-Patrie N=7	Longueuil N=7	Saint-Jérôme N=8
Incapacité/difficulté de payer le loyer	1	2	2
Augmentation abusive du loyer	6	7	7
Coûts indirects pour maintien dans les lieux	1	0	0
Frais (ou menaces de) illégaux (réparations)	0	2	2
Loyers non encaissés - entraves pour payer	1	0	2

Source : Données de l'enquête

du loyer au nouveau locateur ou encore le non-encaissement du loyer (madame Prémont de Saint-Jérôme) ou encore le prélèvement d'un loyer augmenté même lorsque l'augmentation a été dûment contestée.

<sup>9</sup> Selon monsieur Greenstar.

So then, I paid the 10% rent increase, the guy bought the building, jacked all the rents and then sold the building, I guess that was his plan from the beginning. Then the new owner, the guy wants to jack me another 10% just as he was selling the building, I refused, I sent a registered letter to the... refusing, that's the law and they raised me anyway. I had someone email the owner and he said that I had an agreement with the previous owner, who just happened to lose the registered letter in my file, he didn't lose the one notifying me that my rent would go up, but he lost the letter where I refuse it, this is what they told me anyway. [Monsieur Lebrun, 67 ans, habite dans son 2 pièces à Longueuil depuis 20 ans]

*Des épreuves spatiales.* Finalement, 20 personnes ont rapporté des épreuves spatiales, dont le manque d'entretien, l'insalubrité et la présence de vermine, l'entrée du locateur dans l'appartement sans autorisation (tableau 5). C'est le cas de madame Courier :

Mme courier : Si y'essaie de rentrer, y pourra pas rentrer parce que j'ai une chaîne, là.

Intervieweuse: Faque, si je comprends bien votre propriétaire, là, il est tellement dérangeant avec vous que vous avez été forcée de bloquer les portes pour pas qu'il puisse rentrer quand vous êtes là, là ?

Mme Courier : Oui madame.

[Madame Courier, 79 ans, habite depuis 26 ans dans son logement actuel à Saint-Jérôme. Fait face à un nouveau propriétaire qui tente de l'expulser]

Dans le cas de madame Aziza (Petite-Patrie), une immigrante récente confrontée à des problèmes récurrents de vermine (coquerelles, punaises de lit, souris).

L'exterminateur est venu plusieurs fois, mais les problèmes reviennent sans cesse et la propriétaire lui a offert de résilier son bail. Son histoire suggère qu'elle a affaire à une

**Tableau 5 : Les épreuves spatiales**

	Petite-Patrie N=6	Longueuil N=10	Saint-Jérôme N=4
Négligence ou manque d'entretien	4	6	3
Insalubrité / problème de vermine	3	5	0
Entrée sans autorisation dans logement	0	3	1
Insécurité dans immeuble ou voisinage	0	2	0
Perte de services	2	2	0

Source : Données de l'enquête

marchande de sommeil qui possède plusieurs propriétés dans la ville avec des problèmes similaires. Les problèmes vécus ont des effets évidents sur sa santé psychologique, voire sur ses relations sociales.

### 3. Les actions et constats du milieu

Les groupes de discussion organisés dans les trois localités ont permis de prendre le pouls des actions du milieu, à partir du point de vue d'actrices et d'acteurs locaux, provenant principalement du milieu communautaire. Si les trois localités présentent certaines spécificités, les constats demeurent très similaires.

À Saint-Jérôme, les intervenant·e·s ont fait part de nombreuses situations de mal-logement et de précarité résidentielle chez les personnes âgées locataires, qui souffrent d'une position sociale désavantagée, surtout en raison de l'âgisme et du fait qu'elles paient des loyers mensuels beaucoup plus bas que le prix du marché. Plusieurs propriétaires font signer, sous différentes formes de contraintes, des avis d'éviction ou des ententes « à l'amiable ». C'est ce que souligne une intervenante communautaire durant la discussion.

Alors, les propriétaires leur demandent de signer rapidement, ils veulent que ça se fasse rapidement évidemment, et puis ces gens-là viennent nous voir parce qu'ils ont signé à l'effet qu'ils quittent leur logement, mais ils ne savent pas où aller.

Cette observation n'est pas sans rappeler l'expérience de madame Jasette dans La Petite-Patrie. Même si ces locataires en situation de précarité peuvent être dirigés vers l'Office municipal d'habitation, les listes d'attentes pour obtenir un logement social ou subventionné via le Programme de supplément au loyer de la SHQ s'étirent sur de nombreuses années. En dépit du fait que cette situation alimente un sentiment d'impuissance chez les personnes interviewées, certains groupes communautaires de Saint-Jérôme font du porte-à-porte afin d'informer les locataires de leurs droits en matière de logement, incluant les dispositions de l'article 1959.1. En parallèle, ces groupes font pression sur la municipalité pour qu'elle adopte une stratégie d'inclusion de logement social et abordable dans les nouveaux projets immobiliers, similaire à celle de la ville de Montréal. Des mesures d'urgence, en collaboration avec Centraide, l'Office municipal d'habitation et la SHQ, ont également été mises en place pour les ménages se retrouvant sans logis au 1er juillet. Les intervenant·e·s espèrent que la nouvelle politique *Municipalité amie des aînés* de Saint-Jérôme, entrée en vigueur en 2022, « changera quelque chose sur le terrain » (comprendra des mesures directes permettant d'assurer la sécurité d'occupation).

La détresse vécue par les personnes âgées en situation de précarité résidentielle est aussi très présente dans le quartier de La *Petite-Patrie* à Montréal. Lorsque les personnes âgées locataires doivent déménager, elles doivent quitter le quartier ou accepter de vivre dans un logement mal adapté ou insalubre. Récemment, l'ouverture par l'Office municipal d'habitation de Montréal de la 11<sup>e</sup> résidence ENHARMONIE, qui comprend 193 logements situés au-dessus de la station de métro Rosemont, a permis de relâcher un peu la pression dans le secteur, mais ne suffit pas à répondre à la demande. De plus, même si le projet est destiné aux personnes âgées autonomes à faible ou modeste revenu, celles qui ne bénéficient pas d'un supplément au loyer auraient du mal à payer le loyer et les frais associés aux services inclus (réparations, électricité, téléphone, salle commune, etc.). Le problème demeure entier et les groupes communautaires du quartier militent depuis des années pour du logement social, notamment pour les personnes âgées locataires du quartier, sur le site Bellechasse, anciens garages de la Société de transport de Montréal (STM). Qui plus est, le Comité logement de La Petite-Patrie et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), qui ont tous deux leurs bureaux dans le même immeuble du quartier, organisent régulièrement des événements d'information et visibilisent les différents enjeux de logement du quartier auprès de la population du quartier et au-delà. Le Comité

logement de La Petite-Patrie accompagne les locataires dans leurs démarches de contestation de reprises de possession ou d'évictions. Comme l'a affirmé un intervenant communautaire lors de la discussion, « on fait du plâtrer ».

Du côté de la ville de Longueuil, les effets délétères de la spéculation dans le marché immobilier se font sentir, au sein de la population âgée locataire en situation de précarité résidentielle, beaucoup plus rapidement et plus amplement que la capacité des divers acteurs (groupes communautaires, institutions municipales et provinciales) à répondre à ce qui peut être qualifié de crise. Le Comité logement Rive-Sud ainsi que plusieurs autres organismes (notamment en sécurité alimentaire) font, comme dans le cas du quartier de La Petite-Patrie, de l'aide directe aux locataires, que ce soit en leur fournissant de la nourriture ou en les accompagnant dans leurs démarches de contestation de reprises, d'évictions ou de hausses de loyer. Plus de 400 personnes seraient sur les listes d'attente pour un logement social à Longueuil. Les organismes tentent d'obtenir des subventions, qui sont souvent ponctuelles, pour rejoindre davantage de personnes âgées locataires, mais les intervenant-e-s interviewé-e-s déplorent que ce travail soit toujours à refaire.

#### **4. Discussion**

Comment favoriser le vieillissement sur place des locataires si la possibilité même de se loger dans un quartier central, une banlieue ou un centre régional est incertaine, voire représente dans les faits un défi considérable? Les résultats le montrent, si les programmes MADA peuvent s'attaquer efficacement à certaines inégalités territoriales, notamment autour de la provision d'équipement, elles ne s'attaquent pas aux principales épreuves vécues par les locataires, ce qui constitue un obstacle important (si ce n'est le principal) à la possibilité de vivre dignement en ville, dans une situation de sécurité d'occupation stable. De plus, les dispositions prévues à l'article 1959.1 du Code civil sont rarement mobilisées, et les différentes interprétations qu'en ont les juges limitent leur portée réelle. La situation sur le terrain, dans un contexte d'effervescence du marché immobilier, en est une d'insécurité d'occupation qui se traduit par des épreuves interactionnelles, financières et spatiales. Or, le processus de vieillissement accéléré de la population du Québec, qui atteint aujourd'hui le quatrième rang des pays de l'OCDE<sup>10</sup>, risque d'alimenter voire d'aggraver les enjeux documentés dans ce rapport. C'est le cas du vieillissement de l'itinérance et de l'entrée en itinérance à un âge avancé, documenté par les organisations communautaires.

---

<sup>10</sup> Calculé par la part de la population de 80 ans et plus (MSSS et INSPQ, 2020).

Cette recherche n'a pas permis de mettre en lumière des enjeux d'expulsion pour subdivision ou agrandissement ou encore les changements de vocation à des fins d'hébergement touristique, documenté ailleurs (Simard, 2024). De plus, le choix de cibler spécifiquement le marché locatif privé régulier, a laissé dans l'ombre d'autres dynamiques d'exclusion socioterritoriale, notamment des locataires en résidences privées pour aînés (RPA), ou encore des personnes âgées propriétaires dont le revenu est modeste ou moyen et qui doivent faire face à une augmentation rapide du coût de la vie.

## **5. Retombées immédiates de la recherche**

Les résultats de cette enquête identifient des objets précis sur lesquels l'action publique, dans divers paliers de gouvernement, peut agir. Plusieurs mesures, identifiées dans la Partie D (Pistes d'action) peuvent être rapidement mises en place, par exemple, pour renforcer et faciliter l'applicabilité et l'efficacité juridique de l'article 1959.1 amendée en juin dernier. Cette recherche fait ressortir, plus largement, comment l'âgisme peut s'insérer dans la relation locative, avec des effets délétères qu'on peut classer dans la grande catégorie des violences directes ou indirectes faites aux personnes âgées, mises en lumière pendant les premières vagues de la pandémie de COVID-19. Leur revenu faible ou modeste les place de surcroît dans une situation de très grande vulnérabilité. En termes de retombées politiques immédiates face à ce constat général, il faut agir pour renforcer positivement les conditions matérielles d'existence de ce sous-segment de la population vieillissante, sans quoi elle risque de s'appauvrir davantage et de cumuler des problèmes psychosociaux (santé déclinante, insécurité résidentielle, entrée en itinérance, etc.).

## **6. Conclusion : contributions à l'avancement des connaissances**

Les résultats de cette enquête contribuent d'abord à améliorer une littérature grandissante en gérontologie sociale et en études urbaines, qui s'intéresse à l'impact des inégalités sociales dans les dynamiques résidentielles des personnes âgées. Par le passé, les recherches sur les trajectoires résidentielles des personnes âgées, réalisées surtout en gérontologie environnementale, s'intéressaient surtout aux facteurs internes (santé déclinante) comme moteur de l'instabilité résidentielle. Documenter les épreuves résidentielles vécues, permet de comprendre les facteurs externes de l'insécurité résidentielle. Cette approche apparaît des plus utiles pour tous les groupes de population. Nous avons également contribué à mesurer, qualitativement, l'écart entre les protections juridiques des locataires et leur portée réelle sur le terrain. Enfin, ces résultats nourrissent la littérature critique sur les programmes MADA, dans une optique d'amélioration des performances de ces politiques dans le domaine du logement.

## Partie D – Pistes d’action

---

Cette recherche novatrice, basée sur des données empiriques collectées récemment sur le terrain, a permis de prendre le pouls des dynamiques résidentielles propres aux personnes âgées locataires et leur exclusion socioterritoriale dans trois localités du sud du Québec. Puisque le logement, et plus largement, les enjeux urbains représentent des éléments d’action publique qui sont partagés par de nombreux acteurs institutionnels agissant à diverses échelles, nous ciblerons les recommandations qui suivent en fonction des paliers de gouvernement concernés. Pour chaque série de mesures recommandées, nous rappellerons le contexte social et les constats empiriques qui les justifient.

### 1. Gouvernement provincial

#### Le Code civil et le Tribunal administratif du logement

Paré et Gallié (2022) l’ont démontré dans leur analyse de la jurisprudence de l’article 1959.1 du Code civil réalisée dans le cadre de cette Action concertée, plusieurs problèmes subsistent par rapport à l’application et à la portée de l’article 1959.1 ainsi que par sa mobilisation par les personnes âgées visées. S’il faut saluer certaines avancées grâce à l’adoption du projet de loi 65 qui modifie l’article 1959.1 avec un élargissement des critères de revenu et d’âge, la durée d’occupation se situe toujours à 10 ans, bloquant la possibilité, pour plusieurs personnes retraitées locataires, de profiter de cette mesure. Il est vrai que le projet de loi 65 comporte une disposition gelant les évictions jusqu’en 2027 (sous certaines conditions), mais n’inclut pas les cas de reprises.

Paré et Gallié ont également identifié des inconsistances quant au calcul de l’admissibilité financière, certains juges administratifs cumulant les revenus des deux personnes conjointes, d’autres non. Ces cas appellent à demander une interprétation stable et constante de la loi. Qui plus est, la protection juridique n’est pas automatique sur le terrain comme le montre le faible nombre de dossiers impliquant l’article 1959.1. En parallèle, l’analyse des épreuves interactionnelles et des actions du milieu montre que de nombreux locataires utilisent diverses tactiques informelles pour obtenir le départ réactif des personnes âgées locataires, malgré la loi, et en toute impunité. D’autres travaux arrivaient à des constats similaires (par exemple Goyer et Dufour, 2023); le contentieux formel qui se retrouve sur le rôle du TAL n’est qu’une proportion minime du contentieux réel se déroulant à l’abri des regards, dans l’informalité de la relation locative entre locateur et locataire.

L'expérience des personnes locataires interviewées indique aussi quelques cas de reprises frauduleuses, une dynamique très présente à Montréal. Les tactiques de harcèlement et de maltraitance de la part des propriétaires ou de leur gestionnaire ou employé-e-s doivent également être mieux prises en compte par le tribunal, notamment à travers l'article du Code civil le mieux adapté à cet effet, soit l'article 1902<sup>11</sup>. Malheureusement, une grande majorité de personnes âgées ne connaissent pas la mesure, ou comment s'en prévaloir. Davantage de campagnes d'information ciblées sont donc nécessaires, ce qui se traduit aussi par un meilleur appui aux groupes de défense des droits des locataires, qui effectuent l'accompagnement indispensable auprès de plusieurs personnes âgées pour faire valoir leurs droits. L'enquête auprès des personnes âgées locataires montre clairement l'importance de cet accompagnement.

Dans un contexte de fracture numérique, d'isolement, de problèmes de mobilité et d'analphabétisme fonctionnel élevé parmi les cohortes vieillissantes au Québec, on ne peut tenir pour acquis que les personnes soient en mesure, elles-mêmes, de mener des contestations juridiques souvent longues et fastidieuses. Si un meilleur appui à l'aide juridique est nécessaire, le gouvernement provincial pourrait aussi s'inspirer du travail de fond effectué partout dans la province dans les dernières années autour de la question de la maltraitance financière ciblant les personnes âgées, une démarche qui a été menée en collaboration et en concertation avec diverses entités (Protecteur du citoyen, corps de police municipaux, SQ, Autorité des marchés financiers, départements universitaires, etc.). En ce sens, la ligne Aide maltraitance Adultes Aînés (LAMAA) pourrait être bien placée pour référer les personnes subissant des épreuves interactionnelles dans leur relation locative. Malheureusement, la *Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité*, adoptée en 2017, ne s'applique pas aux relations locatives se déroulant dans le parc locatif privé, à moins que la personne perpétrant une forme ou une autre de maltraitance à domicile soit employée du réseau de la santé et des services sociaux. Il existe donc un vide juridique pour s'attaquer au problème de maltraitance psychologique et financière dans la relation locative du marché privé régulier, le Code criminel étant appliqué généralement lorsqu'il y a voie de fait.

---

<sup>11</sup> CCQ 1991, art. 1902 : *Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.* (Code civil du Québec)

**Tableau 6 : Recommandations ciblant le Code civil du Québec et le Tribunal administratif du logement**

Numéro	Mesures recommandées
1.1	Élargir le seuil d’admissibilité de l’article 1959.1 du Code civil pour diminuer la durée d’occupation à 5 ans
1.2	Former les juges administratifs du TAL pour établir des paramètres dans l’interprétation du critère du revenu en regard du cumul ou non entre conjoint-e-s
1.3	Faciliter le dépôt du fardeau de preuve pour les recours s’appuyant sur l’article 1902 du Code civil
1.4	Soutenir financièrement les groupes de défenses des droits des locataires (et autres groupes assumant cette responsabilité) partout au Québec pour mener des campagnes de sensibilisation quant à la précarité résidentielle des personnes locataires âgées et par rapport aux dispositions de l’article 1959.1
1.5	Garantir l’accès à l’aide juridique automatique pour toutes les personnes admissibles à la protection prévue à l’article 1959.1
1.6	Mener une campagne de sensibilisation nationale pour faire connaître les dispositions de l’article 1959.1
1.7	Former les personnes intervenantes de la ligne Aide maltraitance Adulte Aînés à dépister les situations de maltraitance commises par des propriétaires, leurs gestionnaires ou employé-e-s et les référer à leur ou ressources appropriées

## **2. Gouvernement provincial et gouvernements municipaux**

### **Préservation du parc locatif privé existant et construction de logements hors marché**

L’implantation de manière rapide et systématique des mesures énoncées ci-haut, sera malheureusement insuffisante à garantir le droit au maintien dans les lieux des personnes âgées locataires que ce soit dans les cas de reprise légale de logement ou encore parce que les personnes âgées locataires ne font pas partie des ménages protégés par l’article 1959.1. Même en l’absence d’épreuves interactionnelles, les personnes âgées locataires à faible ou modeste revenu sont à risque de faire face à des épreuves financières dans un contexte où les loyers sur le marché locatif privé régulier augmentent au-delà de la capacité de payer de ces ménages.

Ce découplage, qui creuse et qui approfondit des situations de précarité résidentielle en raison d’une crise de l’abordabilité, doit être urgemment pris au sérieux par les pouvoirs publics au Québec. Sans quoi, le risque est grand d’assister à une diminution marquée de la mixité sociale générationnelle dans les collectivités, où les ménages vieillissants sont victimes de déplacements forcés directs ou indirects, en raison de la spéculation et de la gentrification. À titre d’exemple, les quartiers centraux montréalais (Simard, 2024) se classeront, en 2036, parmi les territoires qui abritent la plus faible proportion de personnes âgées dans la province.

Comment préserver le parc locatif privé existant et limiter la hausse des prix des loyers ? Le moratoire sur les évictions, entré en vigueur en juin 2024, permettra sans doute de ralentir les déplacements forcés dans les cas d'agrandissement ou de subdivision, ce qui permet de convertir, par exemple des duplex en maison unifamiliale, ce qui « retire » par le fait même des unités du marché. Par ailleurs, les municipalités et les arrondissements, à travers leur règlement de zonage, peuvent interdire les « subdivisions » visant dans les faits à fusionner des appartements ou les changements d'affectation. Si les personnes âgées interviewées ou les intervenant-e-s n'ont pas évoqué cette situation, nous savons que les quartiers centraux montréalais comme La Petite-Patrie sont touchés, tout comme le changement d'affectation de location à long terme vers la location touristique (par exemple Airbnb). Ce qui ressort toutefois, c'est que les personnes âgées locataires sont aux premières loges de la spéculation immobilière par de petits ou grands investisseurs en raison de l'écart entre le loyer payé et la capitalisation possible aux prix « actuels » du marché. C'est ce qui explique les tactiques informelles d'éviction ou d'accords à l'amiable qui ont lieu loin des regards du TAL.

La situation de précarité résidentielle vécue par les personnes âgées locataires sur le marché locatif privé régulier touche non seulement leur condition actuelle de logement, mais est alimentée par l'absence sur le marché de logement accessible selon leur capacité de payer. S'il faudra inexorablement construire davantage de logements abordables destinés aux personnes âgées, et ce dans toutes les régions du Québec, le caractère abordable de ces logements devra être calculé non pas à partir des prix du marché d'une localité, mais être basé sur la capacité de payer des personnes âgées locataires. Nous croyons que la meilleure solution à la crise de la précarité résidentielle qui afflige les personnes âgées locataires à faible ou modeste revenu – hormis la nécessité de renforcer les protections existantes et le droit au maintien dans les lieux dans le parc locatif privé régulier – est de construire massivement des logements sociaux et communautaires. Il est encore trop tôt pour évaluer les effets réels du nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), qui remplace l'ancien programme Accès-Logis, sur la situation de précarité résidentielle des personnes âgées locataires. D'autres avenues mériteraient d'être explorées avec les acteurs du milieu que sont les groupes de ressources techniques et les groupes communautaires, mais aussi avec organisations comme Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESSS), Espace Muni ou Vivre en ville. En parallèle, le gouvernement provincial pourrait davantage miser sur des partenariats avec des offices municipaux d'habitation, en garantissant un financement stable et s'inscrivant dans la durée et permettant de loger adéquatement un nombre important de personnes âgées. Par exemple, la mise en place d'une résidence EnHarmonie à la station de métro Rosemont, dans le quartier de la La Montréal, a permis de loger 193 ménages

de 75 ans et plus, dont la moitié profitent du Programme de supplément au loyer (PSL). Des projets de ce type devraient être reproduits à grande échelle. L'expérience des personnes âgées locataires interviewées montre que si une (im)mobilité non souhaitée peut être une épreuve en soi (spatiale et financière), l'insécurité d'occupation et l'impossibilité de se reloger dans le même quartier, jusqu'à la mort ou jusqu'à la perte grave d'autonomie nécessitant une prise en charge, peut avoir des répercussions importantes sur la santé et le bien-être.

Si on s'entend pour dire que la construction et l'entretien d'une grande variété d'habitations apparaissent essentiels pour répondre aux multiples besoins des personnes âgées locataires (et pour l'ensemble des groupes de population), l'élaboration des profils des trois collectivités a mis en exergue les limites de disponibilité de données statistiques, géolocalisées (ou géolocalisables) faisant état des besoins des personnes âgées locataires en logement abordable selon leur capacité de payer. Par exemple, à Saint-Jérôme, combien de personnes vieillissantes seraient intéressées à déménager dans un habitat collectif, sous quelles conditions et à partir de quels coûts une telle option deviendrait-elle inaccessible pour elles ? Cette Action concertée ne visait pas à quantifier les besoins de façon directe ou indirecte, mais les résultats éclairent ce besoin de documenter qui pourrait se faire à l'échelle des territoires des CLSC, ce qui permettrait un arrimage encore plus fluide avec le réseau de la santé et des services sociaux.

**Tableau 7 :**  
**Recommandations ciblant la préservation du parc locatif privé et le développement de logements hors marché**

Numéro	Mesures recommandées
2.1	Documenter les besoins en logement abordable et en logement hors marché chez les personnes âgées locataires résidant actuellement dans le parc locatif privé régulier en fonction des territoires de CLSC au Québec
2.2	Évaluer l'apport réel du Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ) en matière de construction de logements abordables destinés aux personnes âgées à faible et modeste revenu et qu'il considère l'adoption d'une formule de type Accès-logis
2.3	Financier la construction de logements hors marché avec services sur le modèle des résidences EnHarmonie à Montréal en collaboration avec les offices municipaux d'habitation
2.4	Adopter des règlements de zonage prévoyant l'interdiction de changement d'affectation ou de la fusion d'appartements lorsque les taux d'inoccupation sont sous le seuil du taux d'équilibre défini à 3% par la SCHL

### 3. Gouvernements municipaux

Peu d'actions directes sont prévues en matière d'habitation dans les politiques publiques visant le maintien des personnes vieillissantes dans leur domicile à l'échelle municipale. Il est vrai qu'au Québec, les municipalités ont relativement peu de pouvoirs et de leviers financiers en matière d'habitation, en comparaison avec d'autres juridictions dans le monde. Cependant, de plus en plus de municipalités et d'acteurs non gouvernementaux au Québec travaillent à l'élaboration de solutions innovantes pour inclure davantage de logements hors marchés sur leur territoire : programme ou règlement d'inclusion, fiducies foncières communautaires, travail avec des partenaires philanthropiques (Mission Unitainés), conversion de bâtiments inutilisés en coopératives, conversion en logements intergénérationnels, pour ne nommer que ces exemples.

Les municipalités ont un rôle à jouer dans cette transition vers l'innovation sociale en matière d'habitation présentement en cours au Québec garantissant une plus grande sécurité d'occupation. Les recommandations suivantes, élaborées à partir de l'analyse des politiques MADA, valent aussi pour les autres paliers de gouvernement. Ainsi, les politiques MADA et autres politiques visant le maintien des personnes âgées sur place devraient être plus précises et effectives en matière d'habitation. Pour cela, elles doivent d'abord reconnaître la nature systémique de la crise du logement abordable et le rôle des gouvernements dans son origine et sa résolution. De plus, plutôt que de vouloir changer le corps vieillissant, les politiques doivent reconnaître que les environnements politiques ne favorisent pas un vieillissement équitable.

**Tableau 8 : Recommandations ciblant les municipalités**

Numéro	Mesures recommandées
3.1	Adopter des politiques qui mettent en exergue l'importance du domicile pour les personnes âgées et considérant que le mal-logement est une forme d'exclusion socioterritoriale
3.2	Adopter des politiques basées sur l'expression de l'expérience en habitation des personnes âgées, en particulier celles qui sont plus marginalisées
3.3	Adopter des politiques qui prévoient des mesures concrètes en matière d'habitation, incluant l'intégration d'innovation en habitation, en partenariat avec des organisations comme le TIESSS, Espace Muni ou Vivre en ville
3.4	Développer des processus d'évaluation des politiques avec des personnes âgées et des chercheurs

## Partie E – Nouvelles pistes ou questions de recherche

---

En premier lieu, plusieurs discussions autour de nos analyses avec des intervenant·e·s dans les milieux œuvrant auprès des personnes âgées - notamment lors de nos événements et conférences publiques – nous ont convaincus de la nécessité pressante de mieux comprendre le continuum entre précarité résidentielle dans un logement locatif privé et l'entrée tardive dans une trajectoire d'itinérance, que cette dernière soit plus visible (rue) ou moins visible (sans domicile fixe, *couchsurfing*). L'étude de l'entrée en trajectoire d'itinérance à la suite d'un problème de précarité résidentielle dans le parc locatif privé chez les personnes âgées locataires contribuerait à une meilleure compréhension des conséquences des déplacements forcés – que ces déplacements soient légaux et formels ou illégaux et informels – chez les personnes âgées. Plusieurs recherches épidémiologiques, menées surtout en Europe, ont en effet démontré que les déplacements forcés, ont généralement des effets délétères, notamment au niveau de la santé, comme l'augmentation de la prévalence de comorbidités (maladies chroniques), des taux de suicide plus élevés, de consommation (toxicomanie) et de décès prématurés. Il est donc essentiel de considérer le phénomène des déplacements forcés de personnes âgées locataires comme un enjeu de santé publique à part entière.

Ce qui nous amène à une seconde proposition de recherche, soit une étude épidémiologique longitudinale avec un échantillon représentatif de personnes âgées locataires. En effet, bien qu'une recherche qualitative et d'inspiration ethnographique comme celle réalisée dans le cadre de cette action concertée soit essentielle pour comprendre en finesse les dynamiques sociales et relationnelles qui entourent les évictions et les déplacements forcés, une étude plus large, davantage ancrée dans les sciences de la santé, permettrait de mieux comprendre l'ampleur des conséquences psychosociales et de santé de ce phénomène. Le principe de base d'une telle recherche serait de suivre quelques centaines, idéalement un millier de personnes âgées locataires en situation de précarité résidentielle dans différents types de collectivités au Québec - sur la base du revenu et de la localisation – et les interroger à plusieurs reprises à partir de questionnaires validés de psychologie sociale et d'épidémiologie, ce qui permettrait de brosser des portraits statistiques et de refaire les trajectoires résidentielles de manière systématique et de les comparer. Certaines personnes dans notre équipe de recherche tenteront de mettre sur pied ces projets dans les prochaines années.

## Partie F – Principales références

---

- AREQ-CSQ, Le mouvement des personnes retraités CSQ (2021). « Chez moi pour la vie », le choix des Québécois selon un sondage Léger. <https://areq.lacsq.org/chez-moi-pour-la-vie-le-choix-des-quebecois-selon-un-sondage-leger/2021/02/>
- Bates, L., Kearns, R., Coleman, T., et J. Wiles (2019). 'You can't put your roots down': Housing pathways, rental tenure and precarity in older age. *Housing Studies*, 35(8) : 1–26. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1673323>
- Billette, V. et J.-P. Lavoie. 2010. « Introduction : Vieillissements, exclusions sociales et solidarités. », Dans Charpendier, M. Guverman, N. Billette, V. Lavoie, J.-P. Grenier, A. et I. Olazbal (Dir.). *Vieillir au pluriel. Perspectives sociales*, Québec, Presses de l'Université du Québec : 1-22.
- Buffel, T., Rémillard-Boilard, S., Walsh, K., McDonald, B., Smetcoren, A.-S. et De Donder, L. (2020). Age-friendly approaches and old-age exclusion: A cross-city analysis. *International Journal of Ageing and Later Life*, 14(2) : 89-117.
- Caradec, V. (2010). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillissement de la population et habitat ». *Espace populations sociétés*, 2010(1) : 29-40. doi:10.4000/eps.3897.
- Chisholm, E., Bierre, S., Davies, C., et P. Howden-Chapman. (2022). 'That house was a home': Qualitative evidence from New Zealand on the connections between rental housing eviction and poor health outcomes. *Health Promotion Journal of Australia*, 33(3), 861–868. <https://doi.org/10.1002/hpja.526>
- Connolly, S. (2012). Housing tenure and older people. *Reviews in Clinical Gerontology*, 22(4), 286-292.
- Direction régionale de santé publique, DRSP (2023) Les aînés montréalais. Chiffres-clés. [https://ccsmtlpro.ca/sites/mtlpro/files/media/document/EMIS\\_ChiffresCles\\_Aines\\_RSS\\_MTL.pdf](https://ccsmtlpro.ca/sites/mtlpro/files/media/document/EMIS_ChiffresCles_Aines_RSS_MTL.pdf)
- Galčanová, L., et Sýkorová, D. (2015). Socio-spatial aspects of ageing in an urban context: An example from three Czech Republic cities. *Ageing and Society*, 35(06), 1200–1220. <https://doi.org/10.1017/S0144686X14000154>
- Goyer, R. et P. Dufour (2023) *Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021 : De la demande à la décision*. Observatoire des profilages. Rapport de recherche.
- Joy, M. (2020). *The Right to an Age-Friendly City: Redistribution, Recognition, and Senior Citizen Rights in Urban Spaces*. McGill-Queen's Press - MQUP.
- Lord, S. et P. Negron-Poblete et M. Després (2018). Vieillir chez soi dans la diversité des formes urbaines et rurales du Québec, Canada. Une exploration des enjeux d'aménagement des territoires vus par leurs habitants. *Retraite et société*, (76) :44-66.

- Lord, S. et D. Piché (dir.) (2018). *Vieillesse et aménagement. Perspectives plurielles*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, coll. « Paramètres ».
- Martuccelli, D. (2006). *Forgé par l'épreuve: L'individu dans la France contemporaine*. Paris, Armand Colin.
- Martuccelli, D. (2014). *Les sociétés et l'impossible : les limites imaginaires de la réalité*. Paris, Armand Colin.
- Morris, A. (2007). On the Edge: The Financial Situation of Older Renters in the Private Rental Market in Sydney. *Australian Journal of Social Issues*, 42(3), 337–350. <https://doi.org/10.1002/j.1839-4655.2007.tb00062.x>
- Ministère de la Santé et des Services sociaux, en collaboration avec l'Institut national de santé publique du Québec (2020). *Vieillir en santé*, [Dixième rapport du directeur national de santé publique].
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2016). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales* (4e édition. éd.). [Paris] : Armand Colin.
- Portacolone, E. et J. Halpern (2016). "Move or suffer" is age-segregation the new norm for older Americans living alone?. *Journal of Applied Gerontology*, 35(8): 836–856.
- Québec, Institut de la statistique du Québec (2023). *Portrait des femmes âgées au Québec - Conditions de vie matérielles*. <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/portrait-des-femmes-ainees-quebec-conditions-materielles>
- Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec, RCLALQ (2023). *Crise du logement : on s'enfoncé encore plus*.
- Société Canadienne d'hypothèque et de logement, SCHL (2024) *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2024.
- Séguin, A.-M., Apparicio, P., Riva, M. et P. Negron-Poblete (2016). The Changing Spatial Distribution of Montreal Seniors at the Neighbourhood Level: A Trajectory Analysis. *Housing Studies*, 31(1) : 61-80. doi:10.1080/02673037.2015.1061106.
- Simard, J. (2017). La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal: Composer avec l'exclusion territoriale. *Lien social et Politiques*, (79) : 175–192. <https://doi.org/10.7202/1041738ar>
- Simard, J. (2024). *Vieillesse et crise du logement. Gentrification, précarité et résistance*. Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal.
- Versey, H. S., Reyes, L., et J. Yeh (2024). From Root Shock to Urban Alchemy: The (Re)making of Urban Space through the Lens of Black Older Women. *Built Environment*, 50(2), 296–306. <https://doi.org/10.2148/benv.50.2.296>
- Yin, R. K. (2014). *Case study research : design and methods* (5th ed. éd.). Thousand Oaks : Sage Publications.

## **ANNEXES**

## **Annexe 1**

### **Notes méthodologiques**

---

#### **Phase 1 : Revue de la littérature, analyse de la jurisprudence et contextualisation**

##### **1.1 Revue de la littérature scientifique internationale**

Pendant toute la durée du projet, une veille de la littérature scientifique fut effectuée. Mots clés : ageing OR older adults + tenants ; eviction + ageing OR older tenants ; gentrification + ageing OR older tenants pour l'anglais. Vieillesse + logement ; vieillissement + gentrification ; locataires + vieil\* + précarité; expulsion + locataires. Un total de 134 articles ou ouvrages de haute pertinence fut retenu pour usage ultérieur, dans nos publications. L'annexe 2 comprend la liste complète des références.

##### **1.2 Fiches de lecture (26) réalisées par une étudiante**

Parmi les 94 articles initialement retenus, 26 ont fait l'objet de fiches de lecture. Ces fiches ont servi de base commune aux différent-e-s chercheur-e-s de l'équipe.

##### **1.3 Analyse complète de la jurisprudence par Benjamin Paré et Martin Gallié (2016-2022) de l'article 1959.1**

Ce rapport rend compte d'une étude de la jurisprudence générée par l'article 1959.1 CcQ directement, et indirectement entre juin 2016 et juin 2022, à travers le 3e alinéa de l'article 1961 CcQ. En premier lieu, les auteurs ont dénombré le nombre de dossiers où l'article 1959.1 a été invoqué (par les parties ou par le juge), du nombre de fois où l'alinéa premier a fait échec à une reprise ou à une éviction, du nombre de fois où cet alinéa n'a, en fin de compte, pu s'appliquer parce qu'un ou plusieurs des trois critères n'étaient rencontrés ni par le locataire, ni par son conjoint. Il a également été question du nombre de dossiers où les exceptions du 2e alinéa ont été soulevées ; combien de fois chacune des trois exceptions a été soulevée, et combien de fois elle l'a été avec succès. Il a également été question du nombre de dossiers où a été invoquée l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise ou d'éviction, et à combien de reprises, et pour quelles raisons cette omission s'est révélée fatale pour le projet de reprise ou d'éviction du locateur-propriétaire. En second lieu, il a été question du droit ; des problèmes d'interprétation qui se sont posés, des controverses, ainsi que des cas « limites » qui ont révélé plus clairement les contours de la protection supplémentaire offerte aux locataires par les alinéas 1959.1(1) et 1961(3) CcQ.

##### **1.4 Revue de la littérature grise**

Une soixante de documents de littérature grise fut amassée au cours de la période de la recherche. Ces rapports, mémoires, avis publics ou politiques publiques proviennent de groupes communautaires, d'organisations non-gouvernementales et des trois paliers de gouvernement.

##### **1.5 Veille médiatique constante jusqu'à la toute fin du projet**

Au total, 222 articles de périodiques, en français et en anglais, surtout de médias québécois et canadiens. Portant sur les thèmes reliés à la précarité résidentielle des locataires âgé.e.s, l'itinérance, la crise du logement en général, l'action du parti au pouvoir en la matière, la hausse du coût des loyers, l'état du marché immobilier, le coût de la vie chez les personnes vieillissantes, la situation dans les RPA en difficulté. L'annexe 6 contient la liste des articles.

#### **Phase 2 : Portraits des localités et portrait du foncier**

Le portrait des trois localités a été réalisé par des personnes étudiantes dans le cadre de stage de recherche. Les données rassemblées touchent notamment les caractéristiques socioéconomiques et du logement, les infrastructures de santé et

les services disponibles dans les trois localités. Les données proviennent des recensements de Statistique Canada, des sites web des localités, des CISSS et CIUSSS et de la SCHL. Les personnes étudiantes ont par la suite extrait les faits saillants.

Le portrait du foncier quant à lui a été réalisé par l'équipe et comporte quatre étapes :

1. Profil général du marché immobilier à partir des données de Centris.
2. Localisation du lieu de résidence des personnes interviewées (qui avaient accepté de donner leur adresse. Cette information a servi exclusivement à identifier la typologie résidentielle de leur logis.
3. Repérage d'immeubles ayant la même typologie (ou une typologie similaire) a été faite à l'aide de l'outil Google StreetView sur l'ensemble du territoire.
4. Traitement des informations relatives à ces propriétés à partir des rôles d'évaluation et du registre foncier.

### **Phase 3 : Entrevues de groupe et semi-dirigées**

Quatre Entrevues de groupes tenues en ligne (2 à Saint-Jérôme, 1 à Montréal, 1 à Longueuil), avec des intervenant-e-s du milieu communautaire et municipal dans chacune des localités. n = 16. Les entrevues ont été réalisées par les membres de l'équipe

Entrevues semi-dirigées avec des locataires du parc locatif privé traditionnel vivant des problèmes dans leur logement dans les trois localités. N= 38. Les entrevues ont été réalisées par les membres de l'équipe et par des assistant.e.s de recherche (personnes étudiantes à la maîtrise ou au doctorat en études urbaines ou en travail social)

Le recrutement s'est avéré difficile et l'équipe a dû multiplier les techniques de recrutement par affiches, par annonces sur internet, par boule de neige, via des intervenant-e-s, tracts dans la rue. Une compensation de 25\$ a été versée aux participant-e-s de l'enquête.

Les entretiens ont été transcrits intégralement par des professionnel.l.e.s.

Pour chaque entretien, à partir des transcriptions, les personnes étudiantes-assistantes ont rédigé une fiche faisant ressortir les faits saillants des entretiens auprès des personnes âgées locataires.

Les personnes interviewées sont identifiées par un pseudonyme afin d'assurer leur anonymat.

### **Analyse thématique**

Les données issues des entretiens ont fait l'objet d'une analyse thématique en fonction de la méthode proposée par Paillé et Muchielli (2016)

## Annexe 2

### Bibliographie sélective

---

- Alley, D., Liebig, P., Pynoos, J., Banerjee, T. et Choi, I. (2007). Creating Elder-Friendly Communities: Preparations for an Aging Society. *Journal of Gerontological Social Work*, 49(1/2), 1-18.
- Baeten, G., Pull, E., Westin, S. et Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A*, 49(3), 631-651. doi: 10.1177/0308518X16676271
- Bates, L., Coleman, T., Wiles, J. et Kearns, R. (2019). Older residents' experiences of islandness, identity and precarity: Ageing on Waiheke Island. *Island Studies Journal*, 14(2), 171-191.
- Bates, L., Kearns, R., Coleman, T. et Wiles, J. (2020). 'You can't put your roots down': housing pathways, rental tenure and precarity in older age. *Housing studies*, 35(8), 1442-1467.
- Bevan, M. (2011). Living in non-permanent accommodation in England: Liminal experiences of home. *Housing Studies*, 26(04), 541-554.
- Blein, L., Guberman, N., Fortin, S., Le Gall, J. et Olazabal, I. (2011). Vieillir au centre de la ville plutôt que dans ses marges. *Diversité urbaine*, 11(1), 103-121.
- Bourgeois-Guérin, V., Grenier, A., Bourgeois-Guérin, É., Sussman, T. et Rothwell, D. (2020). «VIEILLIR DANS LA RUE»: INTERPRÉTATIONS DU TEMPS PAR LES AÎNÉS EN SITUATION D'ITINÉRANCE. *Revue québécoise de psychologie*, 41(2), 83-104.
- Bowering, T. (2019). Ageing, Mobility and the City: Objects, Infrastructures and Practices in Everyday Assemblages of Civic Spaces in East London. *Journal of Population Ageing*, 12(2), 151-177. doi: 10.1007/s12062-019-9240-3
- Bresse, M.-P., Fortin, A. et Després, C. (2010). Se réinstaller après une relocalisation résidentielle involontaire: entre appréciation de son nouveau milieu et deuil de l'ancien. *Lien social et Politiques*, (63), 133-141.
- Bridge, C. (2012). Age-specific housing in Australia for low to moderate income older people. *International Journal of Integrated Care*, 12(9).
- Buffel, T. et Phillipson, C. (2019). Ageing in a Gentrifying Neighbourhood: Experiences of Community Change in Later Life. *Sociology*, 53(6), 987-1004. doi: 10.1177/0038038519836848
- Buffel, T., Rémillard-Boilard, S., Walsh, K., McDonald, B., Smetcoren, A.-S. et De Donder, L. (2020). Age-friendly approaches and old-age exclusion: A cross-city analysis. *International Journal of Ageing and Later Life*, 14(2), 89-117.
- Burns, V., Grenier, A., Lavoie, J.-P., Rothwell, D. et Sussman, T. (2012). Les personnes âgées itinérantes—invisibles et exclues. Une analyse de trois stratégies pour contrer l'itinérance. *Frontières*, 25(1), 31-56.
- Burns, V. F. (2016). Oscillating in and out of place: Experiences of older adults residing in homeless shelters in Montreal, Quebec. *Journal of Aging Studies*, 39, 11-20.
- Burns, V. F. et Sussman, T. (2019). Homeless for the first time in later life: Uncovering more than one pathway. *The Gerontologist*, 59(2), 251-259.
- Caradec, V. (2010). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche «Vieillesse de la population et habitat». *Espace populations sociétés. Space populations societies*, (2010/1), 29-40.
- Carlton, N., Fear, T. et Means, R. (2004). Responding to the Harassment and Abuse of Older People in the Private Rented Sector: Legal and Social Perspectives. *The Journal of Social Welfare & Family Law*, 26(2), 131-145.
- Chum, A. (2015). The impact of gentrification on residential evictions. *Urban Geography*, 36(7), 1083-1098.
- Compton, R. M., Owilli, A. O., Caine, V., Berendonk, C., Jouan-Tapp, D., Sommerfeldt, S., . . . Walz, D. (2020). Home First: Exploring the Impact of Community-based Home Care for Older Adults and Their Family Caregivers. *Canadian Journal on Aging / La Revue canadienne du vieillissement*, 39(3), 432-442.
- Connolly, S. (2012). Housing tenure and older people. *Reviews in Clinical Gerontology*, 22(4), 286.
- Corbin, S. (2019). L'habitat inclusif. *Constructif*, (2), 42-46.
- Degavre, F. et Fossati, E. C. (2017). 9. L'accompagnement au vieillir chez soi. *Le bien vieillir en Wallonie: enjeux et prospective*, 5, 287.
- Dreyer, P. (2017). Habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie. *Gérontologie et société*, 39(1), 9-23.

- Dupuis-Blanchard, S. et Gould, O. N. (2018). Nursing Homes Without Walls for Aging in Place. *Canadian journal on aging = La revue canadienne du vieillissement*, 37(4), 442-449. doi: 10.1017/S0714980818000272
- Dupuis-Blanchard, S., McLaughlin, V. et Chiasson, C. (2016). LONG TERM CARE FACILITIES SUPPORTING AGING IN PLACE IN RURAL AND MINORITY LANGUAGE COMMUNITIES. *The Gerontologist*, 56(Suppl\_3), 83. doi: 10.1093/geront/gnw162.329
- Ekström, M. (1994). Elderly people's experiences of housing renewal and forced relocation: Social theories and contextual analysis in explanations of emotional experiences. *Housing Studies*, 9(3), 369-391. doi: 10.1080/02673039408720793
- Ferrer, I., Grenier, A. M., Brotman, S. et Koehn, S. D. (2017). Developing a theoretical framework integrating intersectionality and critical life course. *Journal of Aging Studies*, 41, 10-17.
- Foley, R.-A. (2011). Finir ses jours chez soi. *Nouvelles pratiques sociales*, 24(1), 101-113.
- Forsyth, A., Molinsky, J. et Kan, H. Y. (2019). Improving housing and neighborhoods for the vulnerable: older people, small households, urban design, and planning. *URBAN DESIGN International*, 24(3), 171-186. doi: 10.1057/s41289-019-00081-x
- Freidenberg, J. (2000). *Growing Old in El Barrio* NYU Press.
- Galčanová Batista, L. (2011). : Growing old in urban environment-cities and neighbourhoods in older people narratives.
- Galcanova, L. et Săkorová, D. (2015). Socio-spatial aspects of ageing in an urban context: an example from three Czech Republic cities. *Ageing and society*, 35(6), 1200.
- Grenier, A., Barken, R. et McGrath, C. (2016). Homelessness and aging: The contradictory ordering of 'house' and 'home'. *Journal of Aging Studies*, 39, 73-80.
- Grenier, A., Phillipson, C. et Settersten Jr, R. A. (2020). Precarity and ageing: new perspectives for social gerontology. *Precarity and Ageing: Understanding Insecurity and Risk in Later Life*, 1.
- Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: An empirical analysis. *The Gerontologist*, 21(1), 67-75.
- Hennessy, C. H. (2010). Aging and Place: Situating Lives and Care in the Community. *The Gerontologist*, 50(4), 564-568. doi: 10.1093/geront/gnq043
- Hillcoat-Nalletamby, S., Ogg, J., Renaut, S. et Bonvalet, C. (2010). Ageing Populations and Housing Needs: Comparing Strategic Policy Discourses in France and England. *Social Policy & Administration*, 44(7), 808-826. doi: 10.1111/j.1467-9515.2010.00745.x
- Hochstenbach, C. (2019). The age dimensions of urban socio-spatial change. *Population, Space and Place*, 25(2). doi: 10.1002/psp.2220
- Hulse, K. et Milligan, V. (2014). Secure occupancy: A new framework for analysing security in rental housing. *Housing Studies*, 29(5), 638-656.
- Hulse, K. et Saugeres, L. (2008). Housing insecurity and precarious living: an Australian exploration.
- Izuhara, M. et Heywooe, F. (2003). A life-time of inequality: a structural analysis of housing careers and issues facing older private tenants. *Ageing and Society*, 23, 207.
- Joy, M. (2018). Problematizing the age friendly cities and communities program in Toronto. *Journal of aging studies*, 47, 49-56.
- Lager, D. (2015). Perspectives on ageing in place: Older adults' experiences of everyday life in urban neighbourhoods.
- Lager, D., Van Hoven, B. et Huigen, P. P. (2013). Dealing with change in old age: Negotiating working-class belonging in a neighbourhood in the process of urban renewal in the Netherlands. *Geoforum*, 50, 54-61.
- Lavoie, J.-P., Rose, D., Burns, V., Covanti, V. r., Fortin, S., Le Gall, J. et Olazabal, I. (2011). La gentrification de La Petite-Patrie. Quelle place et quel pouvoir pour les aînés ? *Diversité urbaine*, 11(1), 59-80.
- Leenhardt, H. I. n. (2011). Zukunft quartier, l'avenir, le quartier. De nouvelles formes d'organisation, en Allemagne, pour pouvoir vieillir dans son quartier (même en cas de démence). *Gérontologie et société*, 34-136(1), 205. doi: 10.3917/gs.136.0205
- Leibing, A., Guberman, N. et Wiles, J. (2016). Liminal homes: Older people, loss of capacities, and the present future of living spaces. *Journal of Aging Studies*, 37, 10-19.
- Longino Jr, C. F. (1980). Residential relocation of older people: Metropolitan and nonmetropolitan. *Research on Aging*, 2(2), 205-216.
- Lord, S. b., Negron-Poblete, P. et Després, M. (2017). Vieillir chez soi dans la diversité des formes urbaines et rurales du Québec, Canada Une exploration des enjeux d'aménagement des territoires vus par leurs habitants. *Retraite et société*, 76(1), 43. doi: 10.3917/rs1.076.0043
- Melik, R. et Pijpers, R. (2017). Older People's Self-Selected Spaces of Encounter in Urban Aging Environments in the Netherlands. *City & Community*, 16(3), 284-303. doi: 10.1111/cico.12246

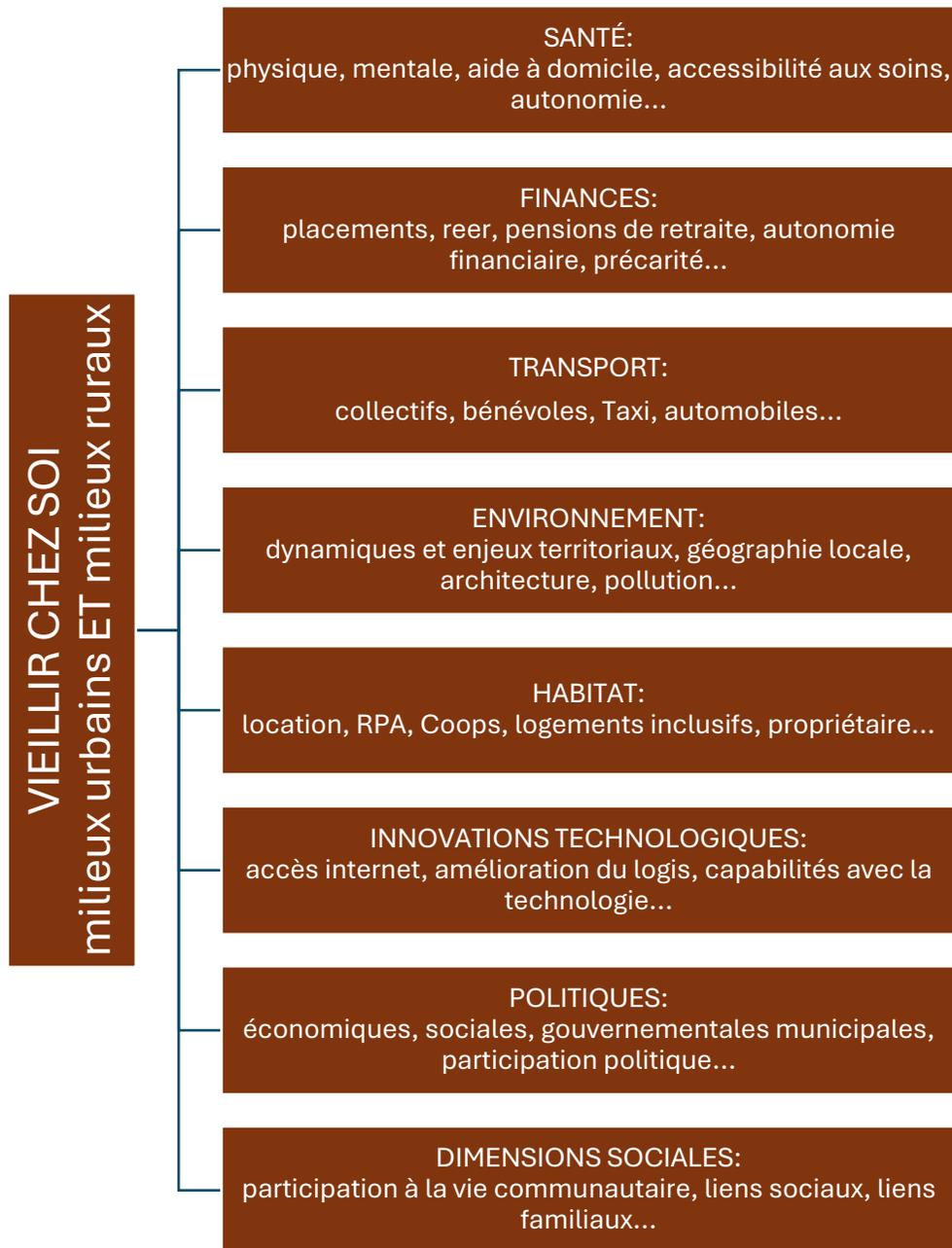
- Membrado, M., Pons, M. et Rouyer, A. (2012). Vieillir dans un quartier en cours de gentrification? Le cas des quartiers des Minimes et de Marengo à Toulouse.
- Morris, A. (2008). On the Edge: the Financial Situation of Older Renters in the Private Rental Market in Sydney. *The Australian journal of social issues.*, 42(3), 337-350.
- Morris, A. (2009). Contentment and Suffering: The Impact of Australia's Housing Policy and Tenure on Older Australians. *Australian Journal of Social Issues, The*, 44(4), 363-377.
- Morris, A. (2009). Living on the Margins: Comparing Older Private Renters and Older Public Housing Tenants in Sydney, Australia. *Housing Studies*, 24(5), 693-707. doi: 10.1080/02673030903087566
- Morris, A. (2013). The trajectory towards marginality: how do older Australians find themselves dependent on the private rental market? *Social Policy and Society*, 12(1), 47.
- Morris, A. (2016). *The Australian dream : housing experiences of older Australians*. Clayton, Vic. : CSIRO Publishing. Récupéré de *WorldCat.org* <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&scope=site&db=nlebk&db=nlabk&AN=1353364>  
<http://www.vlebooks.com/vleweb/product/openreader?id=none&isbn=9781486301461>  
<http://www.vlebooks.com/vleweb/product/openreader?id=none&isbn=9781486301478>  
<https://rbdigital.rbdigital.com>
- Morris, A. (2017). "It was like leaving your family": Gentrification and the impacts of displacement on public housing tenants in inner-Sydney. *Australian Journal of Social Issues, The*, 52(2), 147-162.
- Morris, A. (2018). Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income. *Housing Studies*, 33(1), 77-95. doi: 10.1080/02673037.2017.1344202
- Morris, A. (2018). *Gentrification and Displacement: The Forced Relocation of Public Housing Tenants in Inner-Sydney* Springer.
- Morris, A., Hulse, K. et Pawson, H. (2017). Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity. *Journal of Sociology*, 53(3), 653-669.
- Nowicki, M. (2014). Rethinking domicile: Towards an expanded critical geography of home. *Geography Compass*, 8(11), 785-795.
- Oldman, C. et Means, R. (2002). *Housing and home in later life* Open University Press.
- Pastalan, L. et Keigher, S. (1991). Housing risks and homelessness among the urban elderly. *Journal of housing for the elderly*.
- Petrovic, A. (2007). The elderly facing gentrification: Neglect, invisibility, entrapment, and loss. *Elder LJ*, 15, 533.
- Pistre, P. (2010). Rural gentrification and ageing: a case study from French countrysides.
- Portacolone, E. et Halpern, J. (2016). "Move or Suffer": Is Age-Segregation the New Norm for Older Americans Living Alone? *Journal of applied gerontology : the official journal of the Southern Gerontological Society*, 35(8), 836-856. doi: 10.1177/0733464814538118
- Power, E. R. (2017). Housing, home ownership and the governance of ageing. *The Geographical Journal*, 183(3), 233-246. doi: 10.1111/geoj.12213
- Puplampu, V. (2019). Forming and Living in a Seniors' Cohousing: The Impact on Older Adults' Healthy Aging in Place. *Journal of Housing for the Elderly*. doi: 10.1080/02763893.2019.1656134
- Puplampu, V., Matthews, E., Puplampu, G., Gross, M., Pathak, S. et Peters, S. (2020). The Impact of Cohousing on Older Adults' Quality of Life. *Canadian journal on aging = La revue canadienne du vieillissement*, 39(3), 406-420. doi: 10.1017/S0714980819000448
- Rota-Bartelink, A. et Lipmann, B. (2007). Causes of homelessness among older people in Melbourne, Australia. *Australian and New Zealand Journal of Public Health*, 31(3), 252-258.
- Rúa, M. M. (2017). Aging in displacement: Urban revitalization and Puerto Rican elderhood in Chicago. *Anthropology and Aging*, 38(1), 44.
- Scharf, T. (2002). *Growing older in socially deprived areas: Social exclusion in later life* Help the aged.
- Scharf, T. (2005). *Multiple exclusion and quality of life amongst excluded older people in disadvantaged neighbourhoods* Citeseer.
- Scharf, T., Phillipson, C., Kingston, P. et Smith, A. (2003). *Older people in deprived neighbourhoods: social exclusion and quality of life in old age* Economic and Social Research Council.

- Séguin, A.-M., Apparicio, P., Riva, M. et Negron-Poblete, P. (2016). The changing spatial distribution of Montreal seniors at the neighbourhood level: A trajectory analysis. *Housing Studies*, 31(1), 61-80.
- Severinsen, C., Breheny, M. et Stephens, C. (2016). Ageing in unsuitable places. *Housing Studies*, 31(6), 714-728.
- Sharam, A., Ralston, L. et Parkinson, S. (2016). Security in retirement: the impact of housing and key critical life events.
- Shaw, K. S. et Hagemans, I. W. (2015). 'Gentrification without displacement' and the consequent loss of place: The effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323-341.
- Shellae Versey, H., Willems, P., Sanni, M. et Murad, S. (2019). Beyond housing: Perceptions of indirect displacement, displacement risk, and aging precarity as challenges to aging in place in gentrifying cities. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(23). doi: 10.3390/ijerph16234633
- Simard, J. (2017). La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal: composer avec l'exclusion territoriale. *Lien social et Politiques*, (79), 175-192.
- Simard, J. (2019). *La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu: vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal*. Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique.
- Simard, J. (2020). Gentrification and Aging in Montreal, Quebec: Housing Insecurity and Displacement Among Older Tenants. Dans *Gentrification around the World, Volume I* (p. 37-59). Springer.
- Simard, J., Charbonneau, J., Martin, C., Caradec, V., Chamahian, A., Marier, P. et Séguin, A.-M. (2017). La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal : composer avec l'exclusion territoriale. *Lien social et Politiques*, (79), 175-192.
- Sixsmith, J., Fang, M. L., Woolrych, R., Canham, S., Battersby, L., Ren, T. H. et Sixsmith, A. (2019). Ageing-in-Place for Low-Income Seniors: Living at the Intersection of Multiple Identities, Positionalities, and Oppressions. Dans *The Palgrave handbook of intersectionality in public policy* (p. 641-664). Springer.
- Smith, R. J., Lehning, A. J. et Kim, K. (2018). Aging in Place in Gentrifying Neighborhoods: Implications for Physical and Mental Health. *The Gerontologist*, 58(1), 26-35. doi: 10.1093/geront/gnx105
- Twigge-Molecey, A. (2013). *Exploring resident experiences of displacement in a neighbourhood undergoing gentrification and mega-project development: a Montréal case study*. Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique.
- van Dijk, H. (2015). Neighbourhoods for ageing in place.
- Van Laere, I., De Wit, M. et Klazinga, N. (2009). Preventing evictions as a potential public health intervention: Characteristics and social medical risk factors of households at risk in Amsterdam. *Scandinavian Journal of Public Health*, 37(7), 697-705.
- Versey, H. S. (2018). A tale of two Harlems: Gentrification, social capital, and implications for aging in place. *Social science & medicine* (1982), 214, 1-11. doi: 10.1016/j.socscimed.2018.07.024
- Victoria, F. B., Jean-Pierre, L. et Damaris, R. (2012). Revisiting the Role of Neighbourhood Change in Social Exclusion and Inclusion of Older People. *Journal of Aging Research*.
- Vincent, C. (2010). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat ». *Espace populations sociétés*, 2010(1), 29-40.
- Voléry, I. (2013). Quand les normes d'avancée en âge amplifient les oppressions de sexe « bien-vieillir-chez-soi » en zone péri-urbanisée. *Gérontologie et société*, 36(3), 89-103.
- Waite, L. (2009). A place and space for a critical geography of precarity? *Geography Compass*, 3(1), 412-433.
- Wittmann, A.-F. (2003). Vieillir dans une cité: un double stigmaté. *Sociétés contemporaines*, (3), 107-128.

### Annexe 3

## Schéma « Vieillir chez soi »

Tableau des sous-thèmes regroupant les éléments ou facteurs du « vieillir chez soi »



## Annexe 4

### Profil des trois cas – quelques faits saillants

---

#### La ville de Saint-Jérôme

La ville de Saint-Jérôme, capitale régionale de Laurentides, voit sa population augmenter plus rapidement que celle du Québec et du Canada. Elle voit également sa population vieillir avec une proportion d'aînés qui a dépassé celle des jeunes en 2021.

Avec un revenu total moyen de 44 720\$ pour 2020 qui est inférieur au revenu total moyen du Québec qui est de 51 160\$, près du tiers de la population de Saint-Jérôme habite dans des secteurs ayant des conditions matérielles défavorables.

Concernant le logement, « en 2021, il y avait 37 370 ménages à Saint-Jérôme et le taux de propriété était de 51,0 %. Ce taux a varié de -3,6 points de pourcentage par rapport à 2016 » (Statistique Canada, 2022c).

Le taux d'inoccupation à Saint-Jérôme tend à diminuer alors que le taux de disponibilité avait tendance à augmenter au cours des dernières années. Le loyer moyen a augmenté bien que le nombre d'unités disponible ait lui aussi augmenté.

Près d'un ménage sur trois (33,5 %) habitant la MRC de la Rivière-du-Nord est locataire. Cela représente 18 455 ménages locataires. Plus de 80 % de ces ménages (15 265 ménages) résident à Saint-Jérôme.

Tant chez les ménages locataires que propriétaires, la proportion de ceux qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux dépenses pour le logement est supérieure dans la MRC de la Rivière-du-Nord par rapport à l'ensemble de la région des Laurentides » (CISSS des Laurentides, 2019).

La proportion de personnes de 15 ans ou plus vivant seules dans la MRC de la Rivière-du-Nord (16,7 %) est supérieure à celle de la région des Laurentides (15,2 %). Ce constat s'observe à la fois chez les personnes de 15 à 64 ans (13,7 % comparé à 12,3 %) et de 65 ans ou plus (29,5 % comparé à 27,6 %). La proportion de personnes vivant seules est plus importante chez les 65 ans ou plus que chez les plus jeunes. La proportion de personnes vivant seules suit une tendance à la hausse d'un recensement à l'autre. Cette augmentation concerne surtout les personnes de 15 à 64 ans. Chez les personnes de 65 ans ou plus, la tendance fluctue légèrement dans le temps » (CISSS des Laurentides, 2019).

Des milieux d'hébergement publics sont en construction sur le territoire sociosanitaire du CISSS des Laurentides. D'ici la fin de 2022, 288 nouvelles places en milieu d'hébergement s'ajouteront dans les Laurentides par le projet de construction de 5 maisons des aînés, dont une sera aussi alternative.

Le CISSS des Laurentides constate des défis particuliers pour les plus âgés : « L'augmentation rapide du nombre d'aînés ; L'incidence du cancer chez les 70 ans ou plus ; La consommation excessive d'alcool observée pendant la pandémie » (CISSS des Laurentides, 2022c).

Lors de la séance extraordinaire du conseil municipal du 21 décembre 2021, les élus de la Ville de Saint-Jérôme ont adopté le budget 2022. Celui-ci comprend notamment un gel des taxes foncières et des tarifs pour toutes les catégories d'immeubles ainsi que des mesures axées sur les services offerts à la population.

La TRARA (table de réflexion et d'actions de retraités et d'aînés) a déterminé plusieurs orientations dans le plan d'action 2020-2025, telles que la concertation et la mobilisation, la promotion de la santé et l'amélioration de la qualité de vie des aînés, l'adaptation des pratiques, des services et des stratégies d'intervention aux besoins des aînés, la création d'environnements (milieux de vie et habitations) adaptables, sains, sécuritaires, accessibles et accueillants pour les aînés.

## La ville de Longueuil

Du fait de son appartenance à la Communauté métropolitaine de Montréal, la ville de Longueuil connaît une croissance de sa population plus importante que dans le reste du Québec, ce qui lui permet de connaître un vieillissement certes existant, mais moins marqué de sa population.

En effet, pour ce qui est de la variation des grands groupes d'âge de 2016 à 2021, le Québec a vu la part de sa population âgée de 65 ans et plus augmenter de 17,3%, cette même hausse étant de 15,1% à Longueuil. Pour ce qui est des 15 à 64 ans, cette même variation à l'échelle québécoise est de 0,39% pour 2,29% à Longueuil. (Statistiques Canada, 2021).

Cela dit, cela n'empêche pas Longueuil d'avoir une part de sa population âgée de 65 ans et plus en situation de précarité plus élevée que la moyenne québécoise, ce qui s'explique aussi par son appartenance à une métropole. On comptabilise 6,6% de personnes âgées de 65 ans et plus dans les ménages à faibles revenus longueillois contre 2,2% à l'échelle du Québec. Une plus grande proportion de la précarité féminine par rapport aux autres grands groupes d'âge est à noter chez les 65 ans et plus, aussi bien à Longueuil qu'au Québec. En effet, à Longueuil, 7,7% des femmes de 65 ans appartiennent à un ménage à faible revenu selon le seuil de faibles revenus après impôts, contre 5,2% chez les hommes. (Statistiques Canada, 2021).

Si le revenu médian longueillois de 87 800\$ est légèrement inférieur à la moyenne québécoise, il se situe dans les moyennes du Grand Montréal (Statistiques Canada, 2021). Au niveau des indicateurs de défavorisation, si le CLE de Longueuil est le plus défavorisé de la Montérégie, cela s'explique effectivement « par le caractère central et urbain de ce territoire majeur de la Communauté métropolitaine de Montréal » (Gravel et al., 2016). On retrouve ainsi d'autres caractéristiques d'un territoire métropolitain, comme la part relativement importante de l'immigration, représentant 21,2% de la population longueilloise en 2021 (Statistiques Canada, 2021).

Du point de vue de l'économie, la Ville de Longueuil est essentiellement tournée vers les fonctions résidentielles et vers une économie de service et d'assistance à la personne, les trois quarts des emplois relevant du secteur tertiaire. (Agglomération de Longueuil, 2019; Ville de Longueuil, 2021b) Parmi les enjeux prônés par le plan de revitalisation de la ville en contexte postpandémique, on retrouve celui de soutenir et de mettre en avant les entreprises longueilloises à l'échelle métropolitaine. Il s'agit aussi d'encourager les secteurs d'innovation prometteurs, à l'image des transports et de l'écomobilité. (Agglomération de Longueuil, 2019).

Pour ce qui est du logement, on peut souligner le vieillissement du parc de logement longueillois, avec 61% des logements construits avant 1981 (Statistiques Canada, 2021). Le taux de ménages locataires est de 47,7%, comparativement, il est de 46,1% dans le Grand Montréal et de 35% dans le reste du Québec (Communauté métropolitaine de Montréal, 2023). Le coût médian du loyer a également connu une forte hausse, de 33% par rapport à 2018, au-dessus des 21% de hausse connus à l'échelle du Grand Montréal et du Québec (Statistiques Canada, 2021). Cependant, le taux de ménages locataires ayant des besoins impérieux en logement est passé de 21,3% en 2016 à 14,5% en 2021 (Statistiques Canada, 2021).

Au niveau du bien-être et des services aux aîné.e.s mis en place par la municipalité, la Ville de Longueuil dispose, de par son caractère urbain, d'un réseau important de RPA à l'échelle du Grand Montréal, avec 35 RPA pour un total de 6775 places (Communauté métropolitaine de Montréal, 2023). Par ailleurs, le réseau de transport multimodal développé de la municipalité facilite dans une certaine mesure la mobilité – à ce sujet, l'initiative du Baladeur René de Longueuil est un dispositif visant à faciliter et à rendre plus accessible la mobilité pour les aîné.e.s (Ville de Longueuil, 2018). En effet, un des principaux enjeux identifiés spécifiques aux personnes âgées est celui de l'« incapacité » (Blackburn et al., 2018a, p. 6), impliquant d'autres enjeux comme celui de l'isolement et de la réduction de l'accessibilité aux différents services et activités. Par ailleurs, la Ville de Longueuil tient à mettre en avant sa politique municipale envers les aîné.e.s, notamment

à travers son adhésion au programme des Municipalités Amies des Aîné.e.s (MADA) et via l'organisation d'évènements comme la Semaine des Aîné.e.s, autant d'initiatives voulant affirmer une prise en compte et une volonté d'améliorer la qualité de vie des aîné.e.s longueillois.es (Ville de Longueuil, 2018).

Il s'agit enfin de souligner l'important réseau communautaire existant pour palier aux différents besoins des aîné.e.s, que ce soit en matière d'isolement, de santé physique et mentale – surtout quand on sait que « en 2016, 37% de la population [longueilloise] âgée de 75 ans et plus en logement privé, soit 5 135 personnes, vit seule » (Santé et services sociaux Montérégie, s. d.-b, p. 11) – d'accompagnement dans des démarches juridiques, de logement et de bénévolat. En somme, la Ville de Longueuil répertorie un large panel d'organismes ayant pour mission de rendre plus accessibles les informations permettant aux personnes aîné.e.s de palier à leurs vulnérabilités.

## **Le quartier de La Petite-Patrie**

Les données du dernier recensement n'ont pas encore fait l'objet d'un profil spécifique pour le seul quartier de La Petite-Patrie. Les données seront présentées pour l'ensemble de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie.

L'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie est peuplé de 141 813 habitant.es, soit 2 223 individus de plus qu'en 2016, représentant ainsi 8% de la population totale de la ville de Montréal (Ville de Montréal, 2021). La croissance démographique y a été de 1,6% entre 2016 et 2021, ce qui revient à une hausse moindre par rapport à la période 2011-2016 qui était de 4,1% (Ville de Montréal, 2021). Avec une densité de 8 947 hab./km<sup>2</sup>, c'est le deuxième arrondissement avec la plus forte densité dans la ville de Montréal (Ville de Montréal, 2021).

L'âge médian de la population est de 38,28 ans – une légère hausse par rapport à 2016 où il était de 37,9 ans. Du point de vue du genre, l'âge médian des femmes est de 39,2 ans et celui des hommes de 38 ans. C'est 16% de la population qui était âgée de 65 ans ou plus dans l'arrondissement lors du dernier recensement (Ville de Montréal, 2023).

56 % de la population des 25 à 64 ans c'est-à-dire 48 405 personnes rapportent avoir un certificat ou un diplôme d'études universitaire, soit 7% de plus qu'en 2016 (Ville de Montréal, 2023).

Selon le recensement de 2021, il y a 29 920 personnes qui sont issues de l'immigration dans la population de Rosemont-La Petite-Patrie (Ville de Montréal, 2023). Il s'agit de 22 % de la population de l'arrondissement (Ville de Montréal, 2023).

Le revenu total moyen annuel des familles économiques dans les ménages privés en 2020 est de 116 700\$ avant impôts et de 94 000\$ après impôts (Ville de Montréal, 2024). 22 385 individus sur les 138 740 personnes vivant dans un ménage privé au sein de l'arrondissement vivent dans une situation économique de faibles revenus après impôts en 2020. Il s'agit de 16,1% de la population de l'arrondissement, contre 18,5% en 2015. (Ville de Montréal, 2023). C'est chez les aîné.e.s que l'on retrouve la plus grande proportion des personnes vivant dans un ménage à faible revenu (Ville de Montréal, 2023). La population totale dans les ménages privés des 65 ans et plus est de 20 035 et parmi ces personnes, 5 630 ont déclaré vivre dans un ménage à faible revenu (Ville de Montréal, 2023). Il s'agit de 25,2% des 65 ans et plus qui vivent dans un ménage à faible revenu, contre 21,1 % en 2015 (Ville de Montréal, 2023). Cette augmentation significative de la part des faibles revenus chez les personnes aînées se jumelle à une diminution globale, qui pourrait s'expliquer par le processus de gentrification en cours.

L'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie comprend majoritairement des locataires sur son territoire. En effet, en 2021, 68,2% sont occupés par des locataires (51 240 logements sur 75 060) contre 31,8% de logements occupés par des propriétaires (23 825 sur 75 060). (Ville de Montréal, 2024)

L'arrondissement est bien desservi par les transports en commun et comprend une diversité de services de quartiers centraux. Le marché Jean-Talon et la Plaza Saint-Hubert sont localisés sur le territoire de l'arrondissement. On y retrouve également de nombreuses RPA et CHSLD.

L'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie participe au programme Municipalité amie des aînées du 3<sup>e</sup> âge (Ville de Montréal, 2017b). L'arrondissement a déterminé quatre grands engagements pour élaborer les actions à être réalisées (Ville de Montréal, 2017b)

## Annexe 5 Analyse du foncier et de l'immobilier

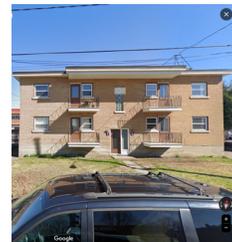
### La ville de Saint-Jérôme

#### Quelques caractéristiques du logement

Quelques caractéristiques	
Population de 65 ans et plus	24%
Typologie résidentielle	
• Unifamiliale isolée	37%
• Appartement dans duplex	11%
• Appartement dans immeubles de 5 ét. et moins	42%
Revenu	
• Taux de faible revenu après impôt	14%
• Pour les 65+	23%
Tenure locataire	49%
• Avec besoins impérieux	21%
• Loyer moyen	883\$
• Loyer moyen Kijiji 2023	1390\$

Recensement de 2021 | RCLALQ (2023)

#### Typologie résidentielle locative (exemples)



GoogleStreetView

#### Profil des personnes interviewées

Entretiens	14
• Âge moyen	73 ans
• Genre	2 hommes 12 femmes
• Type de ménage	13 solos
• Loyer moyen payé	673\$

## Le marché des plex

1 <sup>er</sup> trimestre 2024	Laurentides	Saint-Jérôme
Plex (2 à 5 logements)		
Ventes	+20%	**
Inscriptions en vigueur	+65%	+50%
Prix médian	552 00\$	**
	+24%	**
Prix 2011-2024	**	+111%

@Centris.ca

## Les propriétaires

	Saint-Jérôme
Entretiens / adresses	14 entretiens / 10 adresses
Nouveaux propriétaires	5 entretiens
Typologie résidentielle	Immeubles moins 5 étages 4 - 8 logements
Identification Streetview	117 immeubles
Base de données	101 immeubles
Concentration de propriétés	39/101 imm. → 15 propriétaires

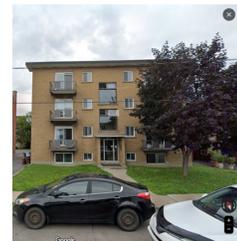
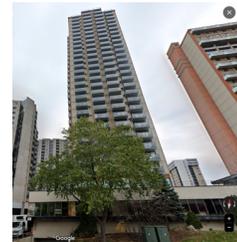
Streetview  
Rôle foncier  
Registre foncier

Quelques caractéristiques du logement

Quelques caractéristiques	
Population de 65 ans et plus	19%
Typologie résidentielle	
• Unifamiliale isolée	32%
• Appartement dans duplex	6%
• Appartement dans immeubles de 5 ét. et moins	49%
Revenu	
• Taux de faible revenu après impôt	12%
• Pour les 65+	18%
Tenure locataire	48%
• Avec besoins impérieux	15%
• Loyer moyen	907\$
• Loyer moyen Kijiji 2023	1341\$

Recensement de 2021 | RCLALQ (2023)

Typologie résidentielle locative (exemples)



GoogleStreetView

Profil des personnes interviewées

Entretiens	10
• Âge moyen	72 ans
• Genre	4 hommes 6 femmes
• Type de ménage	10 solos
• Loyer moyen payé	929\$

## Le marché des plex

1 <sup>er</sup> trimestre 2024	Rive-Sud	Vieux-Longueuil
Plex (2 à 5 logements)		
Ventes	+56%	+68%
Inscriptions en vigueur	+7%	+1%
Prix médian	680 000\$	715 000\$
	+9%	-5%
Prix 2011-2024	**	+110%

@Centris.ca

## Les propriétaires

	Longueuil
Entretiens / adresses	10 entretiens / 7 adresses
Nouveaux propriétaires	3 entretiens
Typologie résidentielle	Immeubles moins 5 étages 4 - 8 logements
Identification Streetview	113 immeubles
Base de données	100 immeubles
Concentration de propriétés	49/100 imm. → 17 propriétaires

Streetview  
Rôle foncier  
Registre foncier

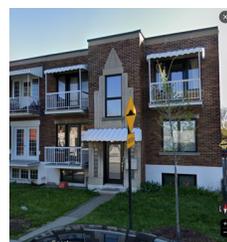
## Le quartier de la Petite-Patrie

### Quelques caractéristiques du logement

Quelques caractéristiques	
Population de 65 ans et plus	14%
Typologie résidentielle	
• Unifamiliale isolée	0,2%
• Appartement dans duplex	14%
• Appartement dans immeubles de 5 ét. et moins	76%
Revenu	
• Taux de faible revenu après impôt	16%
• Pour les 65+	31%
Tenure locataire	69%
• Avec besoins impérieux	15%
• Loyer moyen	930\$
• Loyer moyen Kijiji 2023	1481\$

Recensement de 2021 | RCLALQ (2023)

### Typologie résidentielle locative (exemples)



### Profil des personnes interviewées

Entretiens	13
• Âge moyen	70 ans
• Genre	4 hommes 9 femmes
• Type de ménage	13 solos
• Loyer moyen payé	660\$

GoogleStreetView

## Le marché des plex

1 <sup>er</sup> trimestre 2024	Île de Montréal	Rosemont/la Petite-Patrie
Plex (2 à 5 logements)		
Ventes	+22%	+44%
Inscriptions en vigueur	+6%	+1%
Prix médian	778 500\$	850 000\$
	+3%	+2%
Prix 2011-2024	**	+86%

@Centris.ca

## Les propriétaires

	Petite-Patrie
Entretiens / adresses	13 entretiens / 10 adresses
Nouveaux propriétaires	3 entretiens
Typologie résidentielle	Immeubles moins 5 étages 4 - 8 logements
Identification Streetview	80 immeubles
Base de données	70 immeubles
Concentration de propriétés	7/70 imm. → 3 propriétaires

Streetview  
Rôle foncierr  
Registre foncier

## Annexe 6

### Veille médiatique : liste des articles

---

- Bachand, S. (2018, 10 juin). La légende d'une femme âgée à bout de ressources—La Presse+. Consulté à l'adresse [http://plus.lapresse.ca/screens/549c0bcb-a852-4f2f-b75c-04f853c4da73\\_\\_7C\\_\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/549c0bcb-a852-4f2f-b75c-04f853c4da73__7C__0.html)
- Banville, A. (2023, 7 août). Exigences à la hausse en pleine crise du logement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/795817/exigences-a-la-hausse-en-pleine-crise-du-logement>
- Baril, H. (2024, 10 mai). Rapport de la Banque du Canada : Les locataires sont plus mal pris que les propriétaires. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2024-05-10/rapport-de-la-banque-du-canada/les-locataires-sont-plus-mal-pris-que-les-proprietaires.php>
- Beaudet, G. et M-S Banville (2022, 14 juin). De la crise du logement à la crise de l'habiter. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/722496/des-idees-en-revues-de-la-crise-du-logement-a-la-crise-de-l-habiter>
- Béland, G. (2023, 12 décembre). Un propriétaire devra payer près de 70 000 \$ à sa locataire. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-12-12/un-propretaire-devra-payer-pres-de-70-000-a-sa-locataire.php>
- Bélanger, H. & 2020. (2020, 10 novembre). Le droit au logement pour les plus démunis est fragilisé. Policy Options. Consulté à l'adresse <https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/novembre-2020/le-droit-au-logement-pour-les-plus-demunis-est-fragilise/>
- Bellavance, J.-D. (2020, septembre 16). « C'est rendu scandaleux et honteux ». La Presse+. Consulté à l'adresse [https://plus.lapresse.ca/screens/750d1d7b-df09-40ed-b7f2-706eb68b5a37\\_\\_7C\\_\\_0.html](https://plus.lapresse.ca/screens/750d1d7b-df09-40ed-b7f2-706eb68b5a37__7C__0.html)
- Bellerose, P. (2015, 15 décembre). Françoise David veut empêcher les proprios d'évincer les aînés à faible revenu (VIDÉO). Consulté à l'adresse : [http://quebec.huffingtonpost.ca/2015/09/17/francoise-david-veut-empêcher-les-proprios-devincer-les-aines-a-faible-revenu\\_n\\_8153154.html](http://quebec.huffingtonpost.ca/2015/09/17/francoise-david-veut-empêcher-les-proprios-devincer-les-aines-a-faible-revenu_n_8153154.html)
- Bendaoud, M. (2022, 19 mars). Qui doit profiter des programmes d'aide au logement ? La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-03-19/qui-doit-profiler-des-programmes-d-aide-au-logement.php>
- Benessaïeh, K. (2024, 31 janvier). Rapport de la SCHL sur le marché locatif : La crise du logement s'aggrave partout au Canada. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2024-01-31/rapport-de-la-schl-sur-le-marche-locatif/la-crise-du-logement-s-aggrave-partout-au-canada.php>
- Bergeron, M. (2021, 12 octobre). Immobilier résidentiel : 2225 \$, un loyer « abordable » à Montréal, selon Ottawa. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-10-12/immobilier-residentiel/2225-un-loyer-abordable-a-montreal-selon-ottawa.php>
- Bergeron, M. (2024, 29 janvier). Crise du logement : Québec misera (très) gros sur le « préfab ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2024-01-29/crise-du-logement/quebec-misera-tres-gros-sur-le-prefab.php>
- Bergeron, P. (2018, 30 mai). Éviction d'aînés : Québec ne peut rien faire. La Presse. Consulté à l'adresse <http://www.lapresse.ca/actualites/politique/politique-quebecoise/201805/30/01-5183816- eviction-daines-quebec-ne-peut-rien-faire.php>
- Bergeron, P. (2022, 22 février). Aînés « infantilisés » depuis mars 2020 : Le gouvernement pourrait avoir fait de l'âgisme, admet Marguerite Blais. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/covid-19/2022-02-22/aines-infantilises-depuis-mars-2020/le-gouvernement-pourrait-avoir-fait-de-l-agisme-admet-marguerite-blais.php>
- Bérubé, N. (2023, 27 février). Travaux dans un immeuble locatif : « On n'est pas traités comme des humains ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-02-27/travaux-dans-un-immeuble-locatif/on-n-est-pas-traitees-comme-des-humains.php>
- Best, Lord. (2016, 14 juin). We need « later homes » for older people, not just starter homes for the young. The Guardian. Consulté à l'adresse <https://www.theguardian.com/housing-network/2016/jun/14/later-homes-older-starter-young-uk-housebuilding>
- Blanchette, J. (2022, 29 avril). Les nouveaux riches. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/705033/chronique-les-nouveaux-riches>
- Boivin, O. (2022, 4 mai). Des dizaines de locataires sous pression pour quitter leur logement. Consulté 4 mai 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/saint-laurent/2819504/dizaines-locataires-sous-pression-quitter-logement/>
- Bordeleau, J.-L. (2022, 25 avril). Le tissu social décousu par la crise du logement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/703035/le-tissu-social-decousu-par-la-crise-du-logement>
- Bouchard, C. (2015). Appartement ou gîte Airbnb? Une femme conteste son éviction. Consulté à l'adresse : <http://journalmetro.com/local/le-plateau-mont-royal/actualites/805007/appartement-ou-gite-airbnb-une-femme-conteste-son-evincement/>
- Boucher, P. (2020, 28 février). Béguinage et maison Babayaga : L'habitat participatif pour seniors. Consulté à l'adresse : <http://www.consoglobe.com/beguinage-maison-babayaga-participatif-cg>

Bourdon, P. D. (2022, 17 novembre). Québec dépêche 160 employés d'urgence pour s'occuper d'aînés maltraités dans deux résidences de Montréal. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2022/11/17/quebec-depeche-160-employes-durgence-pour-soccuper-daines-maltraites-dans-deux-residences-de-montreal>

Bourque, A. (2020, 9 janvier). Force de frappe pour contrer les "rénovictions". Consulté à l'adresse : <https://journalmetro.com/local/sud-ouest/2410702/force-de-frappe-pour-contrer-les-renovictions/>

Brassard-Lecours, G. (2015, 9 novembre). Le dossier des aînés traîne trop, selon Gadoury. Consulté 10 novembre 2015, à l'adresse Métro website: <http://journalmetro.com/local/rosemont-la-petite-patrie/actualites/871136/le-dossier-des-aines-traine-trop-selon-gadoury/>

Brousseau-Pouliot, V. (2022, 16 août). Logement social : La CAQ manque d'ambition. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/editoriaux/2022-08-16/logement-social/la-caq-manque-dambition.php>

Cambron-Goulet, D. (2023, 23 janvier). Un condo à 568 000\$ jugé «abordable» par l'administration Plante. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/01/23/un-condo-a-568000-juge-abordable-par-ladministration-plante>

Canadienne, T. L., La Presse. (2024, mars 28). La loi Françoise David a eu des effets pervers, soutient Duranceau. L'actualité. Consulté à l'adresse <https://lactualite.com/actualites/la-loi-francoise-david-a-eu-des-effets-pervers-soutient-duranceau/>

Carabin, F. (2023, 21 mars). Davantage de privé dans la construction de logements abordables. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/786250/budget-du-quebec-2023-plus-de-privé-dans-la-construction-de-logements-abordables>

Carabin, F. (2024a, 2 février). Françoise David «en colère» contre la ministre Duranceau. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/806476/politique-quebecoise-francoise-david-colere-contre-ministre-duranceau>

Carabin, F. (2024b, 21 février). Quelles seront les répercussions de la nouvelle loi sur l'habitation? Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/807600/quels-seront-impacts-nouveau-projet-loi-habitation>

Caron, S. (2017, 12 juin). De nouveaux logements pour les aînés sans domicile fixe. Consulté à l'adresse : <http://journalmetro.com/local/mercier-anjou/actualites/1153842/de-nouveaux-logements-pour-les-aines-sans-domicile-fixe/>

Chapelle, S. (2016). Une maison de retraite coopérative et écologique pour que « les vieux » ne deviennent pas « des marchandises ». Consulté à l'adresse : <http://www.bastamag.net/Dans-la-banlieue-lyonnaise-un-habitat-cooperatif-pour-vivre-au-mieux-la-COPHAN.>

COPHAN. (2015, 7 octobre). Avis portant sur le projet de loi 492 Loi modifiant le code civil afin de protéger les droits des locataires aînés. Consulté à l'adresse <https://cophan.org/2015/10/avis-portant-sur-le-projet-de-loi-492-loi-modifiant-le-code-civil-afin-de-protéger-les-droits-des-locataires-aines-2015/>

Corriveau, J. (2022, 21 septembre). Des projets de logements sociaux en manque de financement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/757742/des-projets-de-logements-sociaux-en-manque-de-financement>

Corriveau, J. (2024a, 19 février). Densifier les sites de HLM, une solution à la crise du logement? Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/807490/densifier-sites-hlm-solution-crise-logement>

Corriveau, J. (2024b, 10 juillet). Les déménagements font bondir le prix des logements à Montréal. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/816294/demenagements-font-bondir-prix-logements>

Couturier, J. (2022, 9 février). Rénoviction : Comment se défendre? Consulté 31 mars 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/inspiration/habitation-et-immobilier/2772967/renoviction-comment-defendre/>

Croteau, L. (2022a, mai 17). Une course à la surenchère immobilière en banlieue. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/economie/712005/immobilier-les-banlieues-de-montreal-epicentres-de-la-surenchere>

Croteau, L. (2022b, juin 27). La couronne nord plus chère que l'île de Montréal pour les familles locataires. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/727419/logement-la-couronne-nord-plus-cher-que-l-ile-de-montreal-pour-les-familles-locataires>

Cyr, G. (2022, 1er juillet). Crise du logement : Après près de 30 ans dans le même appart, il n'a nulle part où aller. QUB. Consulté à l'adresse [https://www.qub.ca/article/crise-du-logement-apres-30-ans-dans-le-meme-appart-il-doit-partir-et-na-nulle-part-ou-aller-1075080029?fbclid=IwAR2H37EYmzd6LzF9TTbmyrJG4tkNqz1MyyvtDYY8M11alpW\\_8QxXHMJm1eI](https://www.qub.ca/article/crise-du-logement-apres-30-ans-dans-le-meme-appart-il-doit-partir-et-na-nulle-part-ou-aller-1075080029?fbclid=IwAR2H37EYmzd6LzF9TTbmyrJG4tkNqz1MyyvtDYY8M11alpW_8QxXHMJm1eI)

Cyr, G. (2022a, 11 février). «À ce rythme, j'aurais mon HLM dans 14 ans» : Des locataires n'en peuvent plus d'attendre. 24 heures. Consulté à l'adresse <https://www.24heures.ca/2022/02/11/a-ce-rythme-jaurais-mon-hlm-dans-14-ans-des-locataires-nen-peuvent-plus-dattendre>

Cyr, G. (2022b, 8 avril). Quartier Saint-Michel : 35 locataires victimes d'une tentative d'éviction. 24 heures. Consulté à l'adresse <https://www.24heures.ca/2022/04/08/quartier-saint-michel-35-locataires-victimes-dune-tentative-deviction>

Cyr, G. (2022c, 4 mai). Non-paiement de loyer : Des propriétaires veulent pouvoir expulser des locataires au 1er jour de retard. 24 heures. Consulté à l'adresse <https://www.24heures.ca/2022/05/04/non-paiement-de-loyers-des-proprietaires-veulent-pouvoir-expulser-des-locataires-au-1er-jour-de-retard>

Cyr, G. (2023, 31 janvier). 14,25\$/h : Voici combien d'heures il faut travailler par semaine au salaire minimum pour payer son loyer. 24 heures. Consulté à l'adresse <https://www.24heures.ca/2023/01/31/voici-le-nombre-dheures-quil-faut-travailler-par-semaine-au-salaire-minimum-pour-payer-son-loyer>

- DAL, F. (2017, 18 juillet). Une dame de 85 ans jetée sur le trottoir, à Paris | Droit Au Logement. Consulté à l'adresse <https://www.droitaulogement.org/2017/07/une-dame-de-85-ans-jetee-sur-le-trottoir-a-paris/>
- David, F. (2022, 7 juin). Éviction d'un locataire âgé : Qui va sanctionner la conduite des propriétaires ? La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-06-07/eviction-d-un-locataire-age/qui-va-sanctionner-la-conduite-des-proprietaires.php>
- David, F. (2024, 26 janvier). Crise du logement et immigration, la grande confusion! Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/806013/idees-crise-logement-immigration-grande-confusion>
- David, F., & Fontecilla, A. (2023, 22 juin). Il faut mieux protéger les locataires aînés ! La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-06-22/il-faut-mieux-protoger-les-locataires-aines.php>
- Davies, S. (2014, 5 août). Six ways to provide better housing and services for older people. The Guardian. Consulté à l'adresse <https://www.theguardian.com/housing-network/2014/aug/05/housing-services-older-people-tips>
- Delacour, E. (2018). Une trentaine de personnes âgées évincées par leur propriétaire. Consulté à l'adresse : <http://journalmetro.com/local/rosemont-la-petite-patrie/actualites/1389839/une-trentaine-personnes-agees-evincees-par-leur-proprietaire/>
- Delaunay, N. (2015, 3 février). Aux Pays-Bas, étudiants et aînés cohabitent en maison de retraite | Nicolas DELAUNAY | Société. La Presse. Consulté à l'adresse <http://www.lapresse.ca/vivre/societe/201412/02/01-4824443-aux-pays-bas-etudiants-et-aines-cohabitent-en-maison-de-retraite.php>
- Delorme, F., & Lechasseur, M.-A. (2023, 11 décembre). Registre des loyers : Qu'attendons-nous ? La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/dialogue/opinions/2023-12-11/registre-des-loyers/qu-attendons-nous.php>
- Descôteaux, D. (2023, 6 février). Plus du tiers des proprios ayant un taux variable inquiets de devoir vendre. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/02/06/plus-du-tiers-des-proprios-inquiets-de-devoir-vendre>
- Desjardins, C. (2022, 22 juin). Marché locatif : Habiter autrement les villes. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-06-22/marche-locatif/habiter-autrement-les-villes.php>
- Dubuc, A. (2022a, 21 février). Hébergement des aînés : L'inflation nuit à l'ajout de logements. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/2022-02-21/hebergement-des-aines/l-inflation-nuit-a-l-ajout-de-logements.php>
- Dubuc, A. (2022b, 3 décembre). Crise de l'habitation : Des chantiers sur pause malgré la pénurie. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-12-03/crise-de-l-habitation/des-chantiers-sur-pause-malgre-la-penurie.php>
- Dubuc, A. (2023a, 27 janvier). Marché locatif : La crise du logement existe bel et bien. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-01-27/marche-locatif/la-crise-du-logement-existe-bel-et-bien.php>
- Dubuc, A. (2023b, 9 décembre). Difficile de rentabiliser l'achat d'un plex. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2023-12-09/difficile-de-rentabiliser-l-achat-d-un-plex.php>
- Dubuc, A. (2023c, 12 décembre). Logements sociaux : Longueuil prend ses distances de Montréal. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/2023-12-12/logements-sociaux/longueuil-prend-ses-distances-de-montreal.php>
- Ducas, I. (2021, 14 décembre). Les évictions de locataires en hausse de 50 %. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-12-14/les-evictions-de-locataires-en-hausse-de-50.php>
- Ducas, I. (2022a, 7 février). Série d'évictions à Longueuil : Des locataires veulent se battre. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-02-07/serie-d-evictions-a-longueuil/des-locataires-veulent-se-battre.php>
- Ducas, I. (2023, 9 mars) Évictions au profit des Airbnb : QS lève le ton. La Presse+. Consulté à l'adresse [https://plus.lapresse.ca/screens/8e7602dc-60b5-4973-831a-d6948686f106|\\_0.html](https://plus.lapresse.ca/screens/8e7602dc-60b5-4973-831a-d6948686f106|_0.html)
- Ducas, I. (2022b, 26 août). Les 10 plus grandes villes du Québec s'engagent en faveur du logement social. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2022-08-26/les-10-plus-grandes-villes-du-quebec-s-engagent-en-faveur-du-logement-social.php>
- Ducas, I. (2023, 14 février). Évincés pour faire place à des Airbnb. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-02-14/evinces-pour-faire-place-a-des-airbnb.php>
- Dufranne, Q. (2022, 11 mai). La réglementation entourant les Airbnb ne marche pas, disent plusieurs experts. Consulté 12 mai 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2821355/la-reglementation-entourant-les-airbnb-ne-marche-pas/>
- Dufranne, Q. (2023, 5 juin). La hausse des loyers pourrait atteindre 30% d'ici trois ans. Consulté 6 juin 2023, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/3092629/la-hausse-des-loyers-pourrait-atteindre-30-dici-trois-ans/>
- Duhamel, F.-X. (2022a, 30 avril). Ville-Émard : Une maison de chambres vidée pour être revendue à profit. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-04-30/ville-emard/une-maison-de-chambres-videe-pour-etre-revendue-a-profit.php>

- Duhamel, F.-X. (2022b, 1er mai). Plateau Mont-Royal : Des locataires d'une maison de chambres craignent des rénovictions. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-05-01/plateau-mont-royal/des-locataires-d-une-maison-de-chambres-craignent-des-renovictions.php>
- Duhamel, F.-X. (2022c, 13 mai). « Rénovictions » au Manoir Lafontaine : Les locataires obtiennent gain de cause devant le Tribunal administratif du logement. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-05-13/renovictions-au-manoir-lafontaine/les-locataires-obtiennent-gain-de-cause-devant-le-tribunal-administratif-du-logement.php>
- Duhamel, F.-X. (2022d, 4 juin). « C'est parce qu'ils l'ont mis dehors qu'il s'est laissé mourir ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-06-04/c-est-parce-qu-ils-l-ont-mis-dehors-qu-il-s-est-laisse-mourir.php>
- Duhamel, F.-X. (2022e, 21 juin). Des dizaines de locataires craignent d'être forcés de quitter leur logement. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-06-21/des-dizaines-de-locataires-craignent-d-etre-forces-de-quitter-leur-logement.php>
- Dumont Baron, Y. (2021, 19 octobre). De plus en plus d'aînés vivent dans la rue. In L'Heure du Monde. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/l-heure-du-monde/segments/reportage/375640/sans-abri-itinerant-personnes-agees-services?fbclid=IwAR2fNPCNCOchGzG5zTvBKj9ASaOI5sZ06OMla9uRs1qKtr3ibaTO2cgXKEU>
- Duquette, P. (2022, 18 avril) Du logement abordable à 2000\$ par mois. . Le Droit. Consulté à l'adresse <https://www.ledroit.com/2022/04/19/du-logement-abordable-a-2000-par-mois-a2b14beba657a1949d23172bbd195073>
- Dussault, L. (2023, 19 juin). L'itinérance au féminin : Poussée à la rue à 67 ans. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-06-19/l-itinerance-au-feminin/poussee-a-la-rue-a-67-ans.php>
- Esseghir, A. (2016, 14 mai). Un couple âgé expulsé de son logement. Consulté à l'adresse Métro website: <http://journalmetro.com/local/le-plateau-mont-royal/actualites/963801/un-couple-age-expulse-de-son-logement/>
- «Évictions sauvages» : QS propose d'élargir la loi «Françoise David». (2023, février 21). Noovo Info. Consulté à l'adresse <https://www.noovo.info/nouvelle/evictions-sauvages-qs-propose-delargir-la-loi-francoise-david.html>
- Faucher, O. (2023, 15 septembre). «Ça a été un choc» : Un ex-consultant de Bombardier à la rue après avoir été expulsé de son logement. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/09/15/ca-a-ete-un-choc-un-ex-consultant-de-bombardier-a-la-rue-apres-avoir-ete-expulse-de-son-logement>
- Ferraris, F. S. G. (2017, 13 mars). Les banlieues peinent à s'adapter à la mobilité des aînés. Le Devoir. Consulté à l'adresse <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/493811/aines-et-mobilite-l-age-d-or-des-banlieues>
- Fortin, P. (2023, 7 décembre). La croissance démographique provoque la crise de l'habitation. L'actualité. Consulté à l'adresse <https://lactualite.com/lactualite-affaires/la-croissance-demographique-provoque-la-crise-de-lhabitation/>
- Gagnon, K. (2023a, 11 décembre). Dossier - 3 articles : Le 4790, rue Sainte-Catherine Est | Le calvaire des locataires. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/le-4790-rue-sainte-catherine-est/le-calvaire-des-locataires/2023-12-11/le-pire-cas-que-j-ai-vu-en-dix-ans.php>
- Gagnon, K. (2023b, 11 décembre). Dossier - 3 articles : Le 4790, rue Sainte-Catherine Est | Le calvaire des locataires. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/le-4790-rue-sainte-catherine-est/le-calvaire-des-locataires/2023-12-11/la-technique-zavriyev.php>
- Gagnon, K. (2024a, 2 mars). Dossier : Sans logis, de plus en plus vieux (2 articles). La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/sans-logis-de-plus-en-plus-vieux/2024-03-02/evinces-malgre-la-loi.php>
- Gagnon, K. (2024b, 2 mars). Dossier : Sans logis, de plus en plus vieux (2 articles). La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/sans-logis-de-plus-en-plus-vieux/2024-03-02/evinces-malgre-la-loi.php>
- Gagnon, K., & Bergeron, M. (2021, 17 mai). Mourir plutôt que partir. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-05-17/mourir-plutot-que-partir.php>
- Gagnon, K., & Joncas, H. (2024, 15 février). Dossier : Le « roi de la spéculation » frappe encore (3 articles). La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/le-roi-de-la-speculation-frappe-encore/2024-02-15/des-locataires-ronges-par-l-inquietude.php>
- Gagnon, K., Lacoursière, A., & Duchaine, G. (2024, 2 mars). Dossier : Sans logis, de plus en plus vieux (2 articles). La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/sans-logis-de-plus-en-plus-vieux/2024-03-02/on-vit-dans-les-sacs.php>
- Genois Gagnon, J.-M. (2018, 26 octobre). Des locataires «intimidés» pour forcer une hausse de loyer. Le Soleil. Consulté à l'adresse <https://www.lesoleil.com/actualite/des-locataires-intimides-pour-forcer-une-hausse-de-loyer-108d6fdb3dd05d823a366b653f42b8e2>
- Gervais, L.-M. (2018, 13 juin). «Climat de terreur» dans une résidence pour aînés de Rosemont. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/530164/une-residence-pour-aines-de-rosemont-soupee-de-maltraitance>
- Girard-Bossé, A. (2024a, 5 mai). La crise du logement serait la première cause de stress en psychiatrie. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2024-05-05/la-crise-du-logement-serait-la-premiere-cause-de-stress-en-psychiatrie.php>
- Girard-Bossé, A. (2024b, 31 mai). Stratégie « La fierté de vieillir » : Cent mesures pour améliorer la qualité de vie des aînés. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/sante/2024-05-31/strategie-la-fierté-de-vieillir/cent-mesures-pour-ameliorer-la-qualite-de-vie-des-aines.php>

- Goudreault, A.-M. P., Zacharie. (2022, 14 juin). Un médecin investisseur immobilier aux méthodes vertement critiquées. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/722580/enquete-un-medecin-investisseur-immobilier-aux-methodes-vertement-critiquees>
- Goudreault, C. P., Zacharie. (2022, 27 octobre). Propriétaires et locataires feront-ils les frais de la flambée des valeurs foncières? Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/economie/767841/economie-de-preoccupantes-hausses-des-valeurs-foncieres-a-montreal-comme-ailleurs>
- Goudreault, J. C., Zacharie. (2023, 14 juin). Le Manoir Lafontaine bientôt acquis par un organisme communautaire. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/789143/le-manoir-lafontaine-bientot-acquis-par-un-organisme-communautaire>
- Goudreault, S. V., Zacharie. (2022, 25 mai). Henry Zavriyev à la tête d'un empire de «rénovictions» à 28 ans. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/714957/enquete-henry-zavriyev-a-la-tete-d-un-empire-de-renovictions-a-28-ans>
- Goudreault, Z. (2019, 10 octobre). Hausse des cas de discrimination dans l'accès à un logement. Consulté 4 novembre 2019, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2386918/hausse-des-cas-de-discrimination-dans-lacces-a-un-logement/>
- Goudreault, Z. (2020, 21 juillet). Logement : La location à court terme écope, la banlieue sort gagnante. Consulté 22 juillet 2020, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/national/2484139/logement-la-location-a-court-terme-ecope-la-banlieue-sort-gagnante/>
- Goudreault, Z. (2021a, 13 décembre). Des investisseurs exploitent les limites de la réglementation pour expulser des locataires à Verdun. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/654147/immobilier-la-faille-de-la-discorde>
- Goudreault, Z. (2021b, 14 décembre). Les nouveaux propriétaires mis en cause dans la hausse des évictions. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/654474/hausse-rapide-des-evictions-les-nouveaux-propietaires-en-cause>
- Goudreault, Z. (2022a, 6 avril). Des résidents interpellent la Cour supérieure pour conserver leur RPA. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/justice/696201/des-residents-interpellent-la-cour-superieure-pour-conserver-leur-rpa>
- Goudreault, Z. (2022b, 26 avril). Airbnb au coeur de reprises de logement, malgré la pandémie. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/703557/immobilier-airbnb-au-coeur-de-reprises-de-logement-malgre-la-pandemie>
- Goudreault, Z. (2022c, 26 mai). Imbroglie entre deux groupes de locataires et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/715548/imbroglie-entre-deux-groupes-de-locataires-et-l-arrondissement-de-mercier-hochelaga-maisonneuve>
- Goudreault, Z. (2022d, 27 mai). Vers une nouvelle hausse des occupants sans droit le 1er juillet. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/715965/penurie-de-logements-vers-une-nouvelle-hausse-des-occupants-sans-droit-le-1er-juillet>
- Goudreault, Z. (2022e, 4 août). 1700\$ par mois, un loyer abordable dans le Plateau-Mont-Royal? Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/741282/logement-1700-par-mois-un-loyer-abordable-dans-le-plateau-mont-royal>
- Goudreault, Z. (2022f, 4 novembre). Des locataires de Longueuil vivent un «cauchemar» avec leur propriétaire torontois. Consulté 4 novembre 2022, à l'adresse Le Devoir website: <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/769441/le-cauchemar-des-locataires-d-un-geant-torontois-de-l-immobilier>
- Goudreault, Z. (2022g, 12 décembre). Rappel à l'ordre contre les évictions abusives. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/774281/logement-menacee-d-expulsion-une-montrealaise-recoit-24-000>
- Goudreault, Z. (2023a, 19 janvier). Des propriétaires refusent des paiements comme tactique d'éviction. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/778408/logement-des-tactiques-d-eviction-qui-se-raffinent>
- Goudreault, Z. (2023b, 20 février). Le maintien à domicile des aînés menacé par leur fardeau fiscal. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/782381/logement-le-maintien-a-domicile-des-aines-menace-par-leur-fardeau-fiscal>
- Goudreault, Z. (2023c, 6 mars). Jean-Roch Boivin est décédé à 79 ans après avoir été évincé d'une maison de chambres. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/784325/habitation-jean-roch-boivin-est-decede-a-79-ans-apres-avoir-ete-evince-d-une-maison-de-chambres>
- Goudreault, Z. (2023d, 17 avril). Victoire en Cour supérieure pour des locataires menacés d'éviction. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/789281/logement-victoire-en-cour-superieure-pour-des-locataires-menaces-d-eviction>
- Goudreault, Z. (2023e, 20 septembre). Un «plan national» réclamé pour s'attaquer à la crise du logement au Québec. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/798374/habitation-plan-national-reclame-attaquer-crise-logement-quebec>
- Goudreault, Z. (2023f, 21 octobre). La spéculation, pierre angulaire de la crise du logement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/800450/urbanisme-speculation-pierre-angulaire-crise-logement>
- Guy, C. (2022, mars 31). Colère de locataire. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2022-03-31/colere-de-locataire.php>
- Guy, C. (2022, 9 avril). Derrière chaque porte. La Presse+. Consulté à l'adresse [https://plus.lapresse.ca/screens/90bfacfc-89c4-4138-879f-63ebaad6c2de\\_\\_7C\\_\\_0.html](https://plus.lapresse.ca/screens/90bfacfc-89c4-4138-879f-63ebaad6c2de__7C__0.html)

- Harper, S. (2022a, 21 juillet). L'arrivée de jeunes locataires dans une résidence pour aînés inquiète • Pivot. Consulté 22 juillet 2022, à l'adresse Pivot website: <https://pivot.quebec/2022/07/21/larrivee-de-jeunes-locataires-dans-une-residence-pour-aines-inquiete/>
- Harper, S. (2022b, 7 septembre). Le nouveau propriétaire rend la vie de plus en plus difficile au Mont-Carmel—Pivot. Consulté 7 septembre 2022, à l'adresse <https://pivot.quebec/2022/09/07/le-nouveau-proprietaire-rend-la-vie-de-plus-en-plus-difficile-au-mont-carmel/>, <https://pivot.quebec/2022/09/07/le-nouveau-proprietaire-rend-la-vie-de-plus-en-plus-difficile-au-mont-carmel/>
- Harper, S. (2022c, 19 septembre). Les aîné-es du Mont-Carmel de retour devant la cour—Pivot. Consulté 20 septembre 2022, à l'adresse <https://pivot.quebec/2022/09/19/les-aine-es-du-mont-carmel-de-retour-devant-la-cour/>, <https://pivot.quebec/2022/09/19/les-aine-es-du-mont-carmel-de-retour-devant-la-cour/>
- Hodgson, C. (2022, 26 août). Ils dénoncent les pressions qu'ils subissent pour les forcer à quitter leur logement. Consulté à l'adresse : <https://journalmetro.com/local/pointe-aux-trembles-montreal-est/2892439/denoncent-pressions-quils-subissent-forcer-quitter-logement/>
- Houle, M.-A. (2023, 31 janvier). La prolifération des condos mène à l'exclusion. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/779838/des-idees-en-revues-la-proliferation-des-condos-mene-a-l-exclusion>
- Hurtubise, F. (2022, 11 mai). La construction de logements sociaux ralentit dans le Grand Montréal. Consulté 11 mai 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2823142/construction-logements-sociaux-ralentit-grand-montreal/>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 22 juillet). Résidence Mont-Carmel : Le tribunal empêche la RPA rachetée de changer de statut. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1901191/residence-mont-carmel-rpa-ordonnance-sauvegarde-jugement>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 1er novembre). RPA du Mont-Carmel : La Cour supérieure se dit apte à trancher. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1929435/jugement-litige-residents-montreal-henry-zavriyev>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023, 14 septembre 2022). Le rôle foncier bondit de plus de 32 % sur l'île de Montréal. Consulté 15 septembre 2022, à l'adresse Radio-Canada.ca website: <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1914648/forte-augmentation-roles-fonciers-montreal-2023>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023). Près d'un aîné québécois sur cinq vit dans un logement inabordable. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1980538/personnes-agees-logement-prix-quebec>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023, 17 octobre ). Logement : Québec solidaire demande des mesures pour aider les aînés Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2018623/logement-quebec-solidaire-mesures-aines->
- ICI.Radio-Canada.ca (2024a, 26 juin). Des centaines de Québécois encore à la recherche d'un logement. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2083698/montreal-quebec-crise-logement-1er-juillet>
- ICI.Radio-Canada.ca (2024b, 21 mai). Protection des locataires aînés : Duranceau va déposer son propre projet de loi. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2074412/protection-locataires-aines-duranceau-projet-loi>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 25 septembre). Élections : Des aînés se sentent oubliés malgré le vieillissement de la population. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1915743/elections-aines-demandes-gouvernement-soins>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023, 28 juin). Les maires de 14 municipalités réclament un registre des loyers à Québec. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1991849/maires-umq-registre-loyer-quebec>
- ICI.Radio-Canada.ca (2024, 6 février). Logement : L'étude du projet de loi 31 est terminée. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2047394/projet-loi-31-logement-quebec-duranceau>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 8 avril). Logement : L'opposition dénonce l'« inaction » de Québec. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1875159/logement-ministre-habitation-interpellee-opposition>
- ICI.Radio-Canada.ca (2015). Un presbytère gaspésien transformé en commune pour gens du troisième âge | ICI.Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse : <http://ici.radio-canada.ca/regions/est-quebec/2015/11/27/015-saint-alphonse-presbytere-commune.shtml>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 13 septembre). Un locateur menace de faire appel aux pompiers pour évincer ses locataires. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1914315/location-eviction-renoviction-montreal-menaces>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023a, 1er mars). Éviction illégale : Un propriétaire condamné à verser 33 000 \$ à d'ex-locataires. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1960002/eviction-illegale-renovation-logement-limoilou>
- ICI.Radio-Canada.ca (2023b, 12 décembre). Explosion du nombre d'évictions forcées au Québec en 2023. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2034342/logement-rapport-rclalq-evictions-locataires->
- ICI.Radio-Canada.ca (2024a). Le risque de perdre son logement demeure pour bien des Québécois. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/info/long-format/2074783/logement-quebecois-reprise-loyer-tal>

- ICI.Radio-Canada.ca (2024b, 12 avril). Être âgé et avoir de faibles revenus, la double peine dans un marché locatif tendu. Radio-Canada. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2064311/senior-logement-crise-colombie-britannique>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 15 juin). Des aînés chassés de leur appartement bientôt transformé en location de type Airbnb. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1891374/appartement-loyer-logement-airbnb-renoviction-fredericton-nouveau-brunswick>
- ICI.Radio-Canada.ca (2022, 11 mai). Rénovictions : Des locataires victimes de pressions du propriétaire du Mont-Carmel. Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1882518/logements-locataires-renovations-zavriyey-montreal>
- ICI.Radio-Canada.ca (2021, 4 mai). Vers une crise du logement pour aînés? Radio-Canada.ca. Consulté à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1790367/residence-privee-crise-logement-aines-fermeture>
- IRIS (2023). Crise du logement : Un marché locatif en manque d'encadrement. IRIS. Consulté à l'adresse : <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>
- Ireland, N. (2024, 21 mai). Un nouveau rapport demande davantage de soutien pour les personnes âgées sans-abri. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2024-05-21/un-nouveau-rapport-demande-davantage-de-soutien-pour-les-personnes-agees-sans-abri.php>
- Kassam, A., & correspondent, A. K. E. community affairs. (2024, mai 8). 'Double punishment' : The racial discrimination in Europe's rental housing market. The Guardian. Consulté à l'adresse <https://www.theguardian.com/news/article/2024/may/08/double-punishment-the-racial-discrimination-in-europes-rental-housing-market>
- Laberge, T. (2024, 27 mars). Legault refuse de s'engager pour un élargissement de la loi Françoise David. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/809818/legault-refuse-enager-elargissement-loi-francoise-david>
- Laberge, T. (2024, 26 mars). Protection des aînés locataires : Peu d'enthousiasme à la CAQ pour l'élargissement de la loi Françoise David. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-03-26/protection-des-aines-locataires/peu-d-enthousiasme-a-la-caq-pour-l-elargissement-de-la-loi-francoise-david.php>
- Laberge, T. (2024, 9 avril). Élargissement de la loi Françoise David : François Legault se dit « ouvert ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-04-09/elargissement-de-la-loi-francoise-david/francois-legault-se-dit-ouvert.php>
- Lachance, N. (2022). Reconnaissance d'une crise du logement : «trop peu trop tard», dit l'opposition. Consulté à l'adresse <https://www.journaldequebec.com/2022/04/19/admission-dune-crise-du-logement-trop-peu-trop-tard-disent-les-oppositions>
- Lamy-Théberge, A. (2023, 16 juin). Marie-Antoinette nous explique l'immobilier. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/libre-opinion/793071/libre-opinion-marie-antoinette-nous-explique-l-immobilier>
- Lancôt, A. (2020, 11 septembre). Crise et surenchère. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/585758/crise-et-surenchere>
- Lancôt, A. (2022b, 4 février). Jeter des aînés à la rue. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/669708/residence-mont-carmel-jeter-des-aines-a-la-rue>
- Lancôt, A. (2022c, 29 juin). Des nouvelles de Mont-Carmel. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/739320/chronique-des-nouvelles-de-mont-carmel>
- Lancôt, A. (2023, 16 juin). Protéger les propriétaires quand le logement est en crise. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/793082/chronique-protoger-les-proprietaires-quand-le-logement-est-en-crise>
- Lancôt, A. (2024, 19 janvier). Ils veulent nos logements! Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/805619/chronique-ils-voient-logements>
- Larin, V. (2022, 24 avril). « La crise du logement, c'est pas juste une crise montréalaise ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-04-24/la-crise-du-logement-c-est-pas-juste-une-crise-montrealaise.php>
- Larin, V. (2023, 11 avril). Locataires poussés à quitter : « On a été bernés jusqu'au bout ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-04-11/locataires-pousses-a-quitter/on-a-ete-bernes-jusqu-au-bout.php>
- Lebel, A. (2022, septembre 9). Un demi-siècle de vie aux HLM Place Normandie. Consulté 9 septembre 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/montreal-nord/2901387/demi-siecle-vie-aux-hlm-place-normandie/>
- Lecavalier, C. (2022, 5 septembre). Un milliard pour « rendre 10 000 maisons et condos abordables ». La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/elections-quebec/2022-09-05/un-milliard-pour-rendre-10-000-maisons-et-condos-abordables.php>
- Lecavalier, C. (2023, 27 février). La fin d'AccèsLogis critiquée par les villes et l'opposition. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-02-27/la-fin-d-acceslogis-critiquee-par-les-villes-et-l-opposition.php>

- Lecavalier, C. (2024, 21 février). Projet de loi 31 adopté : La portée de la cession de bail officiellement réduite. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-02-21/projet-de-loi-31-adopte/la-portee-de-la-cession-de-bail-officiellement-reduite.php>
- Ledoux, G. (2023, 8 mars). Rénoviction : «On nous traite comme des animaux». Consulté 8 mars 2023, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/saint-laurent/3022207/renoviction-on-nous-traite-comme-des-animaux/>
- Leduc, L. (2022, 1er octobre). Arrondissements de Montréal : Changer le zonage pour préserver des résidences pour personnes âgées. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-10-01/arrondissements-de-montreal/changer-le-zonage-pour-preserver-des-residences-pour-personnes-agees.php>
- Lemieux, F. (2023, 16 février). Québec refuse d'abolir la clause F, qui facilite les hausses de loyer. Consulté 21 février 2023, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/3008540/quebec-refuse-dabolir-la-clause-f-qui-facilite-les-hausses-de-loyer/>
- Léouzon, R. (2024, 7 février). Les retraités du secteur public québécois s'appauvrissent. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/economie/806788/regime-retraite-retraites-secteur-public-quebecois-appauvrissent>
- Lévesque, F. (2024, 22 mai). Crise du logement : Un moratoire de trois ans sur les évictions. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-05-22/crise-du-logement/un-moratoire-de-trois-ans-sur-les-evictions.php>
- Lévesque, L. (2023, 19 septembre). Cessions de bail : C'est « redonner au suivant avec le bien d'autrui », selon Duranceau. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-09-19/cessions-de-bail/c-est-redonner-au-suivant-avec-le-bien-d-autrui-selon-duranceau.php>
- Levin, S. (2017, 29 mars). 100-year-old San Francisco woman dies one month after losing eviction battle. The Guardian. Consulté à l'adresse [https://www.theguardian.com/us-news/2017/mar/28/san-francisco-100-year-old-eviction-iris-canada-dies?CMP=share\\_btn\\_fb](https://www.theguardian.com/us-news/2017/mar/28/san-francisco-100-year-old-eviction-iris-canada-dies?CMP=share_btn_fb)
- Lewis, R. K. (2014, 22 mai). Cities need to adapt as senior citizens' housing needs change. The Washington Post. Consulté à l'adresse [http://www.washingtonpost.com/realestate/cities-need-to-adapt-as-senior-citizens-housing-needs-change/2014/05/22/14bb8b0e-d531-11e3-95d3-3bcd77cd4e11\\_story.html](http://www.washingtonpost.com/realestate/cities-need-to-adapt-as-senior-citizens-housing-needs-change/2014/05/22/14bb8b0e-d531-11e3-95d3-3bcd77cd4e11_story.html)
- Loiseau, C. (2023a, février 23). «Trop de gens qui le veulent» : Des loyers qui montent... pendant la visite. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/02/22/des-loyers-qui-montent-pendant-la-visite>
- Loiseau, C. (2023b, 3 mars). «Depuis qu'il a acheté l'immeuble, on vit un cauchemar» : Des locataires résistent contre un «super rénovicteur». Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/03/03/depuis-quil-a-achete-limmeuble-on-vit-un-cauchemar-des-locataires-resistent-contre-un-super-renovicteur>
- Loiseau, C. (2023c, avril 24). Hausse abusive : Elle gagne contre ses proprios qui voulaient doubler son loyer. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/04/24/hausse-abusive-elle-gagne-contre-ses-proprios-qui-voulaient-doubler-son-loyer>
- Loiseau, C. (2023d, 11 mai). Les chicanes entre locataires et proprios se multiplient à l'aide juridique. Le Journal de Québec. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/10/crise-du-logement>
- Loiseau, C. (2023e, 15 mai). Évictions : Les aînés, des «cibles parfaites» pour des propriétaires véreux. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/15/evictions--les-aines-des-cibles-parfaites-pour-des-proprietaires-vereux>
- Loiseau, C. (2023f, 15 mai). Évictions : Les aînés, des «cibles parfaites» pour des propriétaires véreux. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/15/evictions--les-aines-des-cibles-parfaites-pour-des-proprietaires-vereux>
- Loiseau, C. (2023g, 21 juin). Éviction : Une vingtaine de locataires se battent contre leur propriétaire. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/06/21/eviction--une-vingtaine-de-locataires-se-battent-contre-leur-proprietaire>
- Loiseau, C. (2023h, 11 juillet). «Ça va sûrement finir avec une tente et un locker» : Un homme de Saint-Jérôme incapable de trouver un logement pour son budget. Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2023/07/11/ca-va-surement-finir-avec-une-tente-et-un-locker--un-homme-de-saint-gerome-incapable-de-trouver-un-logement-pour-son-budget>
- Loisel, M. (2014, 27 mars). À la défense des aînés menacés d'éviction. Le Devoir. Consulté à l'adresse <http://www.ledevoir.com/politique/quebec/403795/a-la-defense-des-aines-menaces-d-eviction>
- Lowrie, M. (2023, 30 mai). Une locataire affronte des entrepreneurs et empêche leur projet de condos. Le Soleil. Consulté à l'adresse <https://www.lesoleil.com/affaires/2023/05/30/montreal-une-locataire-affronte-des-entrepreneurs-et-empêche-leur-projet-de-condos-53DCVLUM2VEX7LATLBYIISOB7I/>
- Lynch, P. (2022, 10 février). Cessons la culture des aînés jetables. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-02-10/cessons-la-culture-des-aines-jetables.php>

- MacIntyre, P. (2023, 1er juillet). Crise du logement : Les voyants au rouge partout au Québec. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-07-01/crise-du-logement/les-voyants-au-rouge-partout-au-quebec.php>
- Mailhot, P. (2023, 2 mars). Des maisons des aînés ou des aînés dans leur maison? L'actualité. Consulté à l'adresse <https://lactualite.com/politique/des-maisons-des-aines-ou-des-aines-dans-leur-maison/>
- Maitre, L. (2022, 16 août). Le couple d'octogénaires verdunois ne subira pas d'éviction temporaire. Consulté 17 avril 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/ids-verdun/2810614/couple-octogenaires-verdunois-eviction-temporaire/>
- Martel, É. (2022, 31 mars). Des dizaines de locataires menacés d'éviction dans Saint-Michel. Consulté 31 mars 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2799298/dizaines-locataires-menaces-eviction-st-michel/>
- Massé, R. (2018, 6 avril). Avis relatif au Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation. Consulté 18 avril 2018, à l'adresse Google Docs website: [https://drive.google.com/file/d/1UYi1ASIA8TS\\_m\\_XL3MTCCT2UOOfMoBkS/view?usp=sharing&usp=embed\\_facebook](https://drive.google.com/file/d/1UYi1ASIA8TS_m_XL3MTCCT2UOOfMoBkS/view?usp=sharing&usp=embed_facebook)
- Michaud, G. (2020a, 22 juin). Crise du logement : 20 ménages toujours à la recherche d'un toit à Longueuil. Consulté 22 juillet 2020, à l'adresse Le Courrier du Sud website: <https://www.lecourrierdusud.ca/crise-du-logement-20-menages-toujours-a-la-recherche-dun-toit-a-longueuil/>
- Monet, N. (2023, 21 mai). Des pionniers du Mile-Ex luttent contre leur éviction. Consulté 23 mai 2023, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/rosemont-la-petite-patrie/3079712/des-pionniers-du-mile-ex-luttent-contre-leur-eviction/>
- Nicolas, É. (2021, 15 avril). Arriver en ville. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/598829/arriver-en-ville>
- Nova, A. (2021, 22 juin). He's 75 and facing eviction. Many other older renters are, too. CNBC. Consulté à l'adresse <https://www.cnbc.com/2021/06/22/millions-of-renters-may-soon-be-evicted-heres-one-familys-story-.html>
- Ouellette-Vézina, H. (2022a, mars 1). Office d'habitation de Longueuil : Une nouvelle structure pour « tourner la page » sur la crise. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-03-01/office-d-habitation-de-longueuil/une-nouvelle-structure-pour-tourner-la-page-sur-la-crise.php>
- Ouellette-Vézina, H. (2022b, 23 novembre). Le métro et l'autobus gratuits pour les aînés dès juillet 2023. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-11-23/le-metro-et-l-autobus-gratuits-pour-les-aines-des-juillet-2023.php>
- Pajoom, M. C., Nikoo. (2022, 2 juillet). Après l'éviction, un chemin de croix pour trouver un nouveau toit. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/729273/crise-du-logement-apres-l-eviction-un-chemin-de-croix-pour-trouver-un-nouveau-toit>
- Paré, I. (2022, 11 mai). Le vieillissement s'accélère hors de Montréal. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/sante/709563/demographie-le-vieillissement-s-accelere-hors-de-montreal>
- Paré, J. (2022, 2 juin). Coup d'éclat pour la pérennité locative des organismes. Consulté 5 juin 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/local/hochelaga-maisonnette/2836826/coup-declat-perennite-locative-organismes/>
- Pelchat, F. D., Louise Harel, Marie Malavoy et Christiane. (2024, 27 mars). Crise du logement : Les aînés avant la partisanerie : un appel à l'action. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/dialogue/opinions/2024-03-27/crise-du-logement/les-aines-avant-la-partisanerie-un-appel-a-l-action.php>
- Perron, L.-S. (2022, 28 mars). Ça brasse au Tribunal administratif du logement. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/justice-et-faits-divers/2022-03-28/ca-brasse-au-tribunal-administratif-du-logement.php>
- Perry, F. (2016, 19 février). How can cities be improved for older people? Share your experiences. The Guardian. Consulté à l'adresse <http://www.theguardian.com/cities/2016/feb/19/how-cities-improved-older-elderly-people-ageing-populations-share-experiences>
- Plante, C. (2017, 24 avril). Une association de défense des aînés remet en question une loi qui les protège. L'actualité. Consulté à l'adresse <http://lactualite.com/actualites/2017/04/24/une-association-de-defense-des-aines-remet-en-question-une-loi-qui-les-protège/>
- Pilon-Larose, H. (2021, 10 juin). Des locataires aînés mal informés de leurs droits. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-06-10/des-locataires-aines-mal-informes-de-leurs-droits.php>
- Pilon-Topkara, A. (2022, 27 juin). Dépôt de garantie : Une pratique illégale toujours d'actualité. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-06-27/depot-de-garantie/une-pratique-illegale-toujours-d-actualite.php>
- Pivot, & Barrett, O. (2022, 7 octobre). Au combat chez soi : Des locataires s'allient pour faire pression sur leur propriétaire • Pivot. In Pivot. Consulté à l'adresse <https://pivot.quebec/2022/10/07/au-combat-chez-soi-des-locataires-sallient-pour-faire-pression-sur-leur-proprietaire/>
- Pivot, & Hébert-Bernier, F. (2023, 1er mai). « Crise » du logement ou système efficace d'exploitation des locataires? • Pivot. Pivot. Consulté à l'adresse <https://pivot.quebec/2023/05/01/crise-du-logement-ou-systeme-efficace-d-exploitation-des-locataires/>

- Pivot, & Kamel, Z. (2023, 6 septembre). Conflit d'intérêts : Les élues qui décident du logement à Montréal sont aussi propriétaires • Pivot. Consulté à l'adresse <https://pivot.quebec/2023/09/06/conflit-dinterets-les-elues-qui-decident-du-logement-a-montreal-sont-aussi-proprietaires/>
- Pivot, & Marschall, C. (2022, 18 septembre). Des RPA en danger, mais ignorées par les partis • Pivot. Consulté 27 septembre 2022, à l'adresse Pivot website: <https://pivot.quebec/2022/09/18/des-rpa-en-danger-mais-ignorees-par-les-partis/>
- Porter, I. (2016, 22 novembre). Le projet Cohabitat l'emporte contre la Régie du bâtiment. Le Devoir. Consulté à l'adresse [http://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/485291/le-projet-cohabitat-l-emporte-contre-la-regie-du-batiment?utm\\_campaign=Autopost&utm\\_medium=Social&utm\\_source=Facebook#link\\_time=1479820956](http://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/485291/le-projet-cohabitat-l-emporte-contre-la-regie-du-batiment?utm_campaign=Autopost&utm_medium=Social&utm_source=Facebook#link_time=1479820956)
- Porter, I. (2022, 17 décembre). Les grandes sociétés privées à la rescousse du logement abordable. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/774997/les-grandes-societes-privées-a-la-rescousse-du-logement-abordable>
- Porter, I. (2023a, 15 juin). Le gouvernement veut acheter au lieu de construire des logements sociaux. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/792977/logement-social-le-gouvernement-veut-acheter-au-lieu-de-construire>
- Porter, I. (2023b, 25 août). La ministre Duranceau lance la balle aux villes pour contrer la crise du logement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/796881/crise-du-logement-la-ministre-duranceau-lance-la-balle-aux-villes>
- Porter, I. (2024a). La «loi Françoise David» irrite Paul St-Pierre Plamondon. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/809862/loi-francoise-david-irrite-paul-st-pierre-plamondon>
- Porter, I. (2024b, avril 9). Legault ouvre la porte à un élargissement de la «loi Françoise David». Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/810545/legault-ouvre-porte-elargissement-loi-francoise-david>
- Porter, I. (2024c, 21 mai). Le nouveau projet de loi de la ministre Duranceau limitera les évictions de l'ensemble des locataires. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/813324/duranceau-aligne-quebec-solidaire-nouveau-projet-loi>
- Pratka, R. I. (2021, mars 5). Logement : Dénonciation des HLM décrépits et à moitié vides à Montréal. Consulté 5 mars 2021, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2621683/hlm-decrepits-et-a-moitie-vides-a-montreal/>
- Provost, A.-M. (2022, juin 8). Les locataires âgés ont «une épée de Damoclès» au-dessus de leur tête. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/720243/logement-les-locataires-ages-ont-une-epée-de-damocles-au-dessus-de-leur-tete>
- Provost, A.-M. (2023, octobre 7). La dure réalité d'être vieux et dans la rue. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/799573/itinerance-dure-realite-etre-vieux-rue>
- Québec Solidaire (2023, 16 octobre). Crise du logement : Québec solidaire demande à la CAQ de protéger les personnes âgées | Québec solidaire. Consulté à l'adresse <https://quebecsolidaire.net/nouvelle/crise-du-logement-quebec-solidaire-demande-a-la-caq-de-protéger-les-personnes-aines>
- Québec solidaire veut bonifier la loi contre les évictions visant les aînés. (2022, mai 19). Consulté 19 mai 2022, à l'adresse AQDR website: <https://www.aqdr.org/quebec-solidaire-veut-bonifier-la-loi-contre-les-evictions-visant-les-aines/>
- Québec veut mieux protéger les locataires des résidences privées. (s. d.). Le Devoir. Consulté à l'adresse <http://www.ledevoir.com/societe/sante/473616/la-protectrice-du-citoyen-veut-protéger-les-locataires-des-residences-pour-aines>
- RCLALQ. (2023, juin 9). Projet de loi 31 : Un cadeau pour les propriétaires, un recul majeur pour les locataires. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Consulté à l'adresse <https://rclalq.qc.ca/2023/06/projet-de-loi-31-un-cadeau-pour-les-proprietaires-un-ecul-majeur-pour-les-locataires/>
- Readers, G., & Perry, F. (2016, 28 avril). 'Teach young people we are not going to move over' : Stories of ageing in cities. The Guardian. Consulté à l'adresse [http://www.theguardian.com/cities/2016/apr/28/teach-young-people-stories-ageing-cities?CMP=fb\\_a-cities\\_b-gdncities](http://www.theguardian.com/cities/2016/apr/28/teach-young-people-stories-ageing-cities?CMP=fb_a-cities_b-gdncities)
- Rémillard, D. (2018, 24 mai). 40 aînés expulsés de chez eux à 48 heures d'avis. Le Soleil. Consulté à l'adresse <https://www.lesoleil.com/actualite/40-aines-expulses-de-chez-eux-a-48-heures-davis-fd26fb38859bd000ddf52053057306e1>
- Robichaud, O. (2022, juin 13). Accessibilité universelle : La lenteur de la Ville dénoncée par l'Ombudsman. Consulté 13 juin 2022, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2843449/accessibilite-universelle-la-lenteur-de-la-ville-denoncee-par-lombudsman/>
- Rockwell, N. (2022, 30 mars). A public pension fund is Canada's newest mega-landlord ★ The Breach. The Breach. Consulté à l'adresse <https://breachmedia.ca/a-public-pension-fund-is-canadas-newest-mega-landlord/>
- Rodgers, C. (2022, 5 mars). Les femmes, perdantes dans la course au logement. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/societe/680982/les-femmes-perdantes-dans-la-course-au-logement>
- Ross, A. (2022, 2 février). À la recherche d'un logement? Le gouvernement agit en vous conseillant... de vous dépêcher • Pivot. Consulté 10 février 2022, à l'adresse Pivot website: <https://pivot.quebec/2022/02/02/a-la-recherche-dun-logement-le-gouvernement-agit-en-vous-conseillant-de-vous-depecher/>

- Roy, A.-S. (2022, 26 mai). «Du jamais-vu» : Un propriétaire sur quatre aurait affaire à une cession de bail, une situation «très grave» selon la CORPIQ. 24 heures. Consulté à l'adresse <https://www.24heures.ca/2022/05/26/du-jamais-vu--un-propretaire-sur-quatre-aurait-affaire-a-une-cession-de-bail-une-situation-tres-grave-selon-la-corpiq>
- Savard, C. (2024, 3 février). Les vraies réponses à la crise de l'habitation. Le Devoir. Consulté à l'adresse <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/806558/idees-vraies-reponses- crise-habitation>
- Searle, D. (2024, 19 mars). Projet de loi 31 : La clause F et le loyer des nouveaux logements. Consulté 20 mars 2024, à l'adresse Justice décodée website: <https://justicedecodee.com/projet-de-loi-31-la-clause-f/>
- Sincennes, C. (2021, 2 mai). Registre public des loyers réclamé | Montréal. Consulté 7 mai 2021, à l'adresse Journal Métro website: <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2636873/registre-public-loyers-reclame/>
- Taylor, D. (2017, 28 juillet). 'It's social cleansing' : The 93-year-old fighting east London demolitions. The Guardian. Consulté à l'adresse <http://www.theguardian.com/cities/2017/jul/28/social-cleansing-whitechapel-east-london-fighting-demolitions>
- Tello, S. (2024, 16 janvier). Crise du logement au Canada : Les différentes conséquences sur les municipalités et leurs moyens d'action.MNP.ca. Consulté à l'adresse <https://www.mnp.ca/fr/points-de-vue/bibliotheque/crise-du-logement-au-canada-consequences-municipalites-moyens-daction>
- Tesceira-Lessard, P. (2022, 1er décembre). Les trois quarts des HLM en mauvais état à Montréal. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-12-01/les-trois-quarts-des-hlm-en-mauvais-etat-a-montreal.php>
- Tesceira-Lessard, P. (2021, 6 avril). Évictions et harcèlement. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2021-04-06/evictions-et-harcelement.php>
- Teisceira-Lessard, P. (2023, 31 mai). Vente du Manoir Lafontaine : Un immeuble symbolique demeurera abordable. La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-05-31/vente-du-manoir-lafontaine/un-immeuble-symbolique-demeurera-abordable.php>
- Théroux, G. (2023, 15 mai). Crise du logement : 360 000 ménages en déficit de 3,6 G\$ dans le Grand Montréal, calcule Centraide. Noovo Info. Consulté à l'adresse <https://www.noovo.info/nouvelle/crise-du-logement-360-000-menages-en-deficit-de-3-6-g-dans-le-grand-montreal-calcule-centraide.html>
- Thoney, R.-M. (2022, 12 mars). Crise du logement : Où iront nos aînés? Le Journal de Montréal. Consulté à l'adresse <https://www.journaldemontreal.com/2022/03/12/crise-du-logement-ou-iront-nos-aines>
- Tison, M. (2022, 27 mars). Train de vie : Plus que 6000 \$ en REER (et menacée d'éviction). La Presse. Consulté à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/finances-personnelles/2022-03-27/train-de-vie/plus-que-6000-en-reer-et-menacee-d- eviction.php>
- Tribune, M. B., La. (2023, 14 octobre). PHAQ, ça semble compliqué. Le Soleil. Consulté à l'adresse <https://www.lesoleil.com/chroniques/mickael-bergeron/2023/10/14/phaq-ca-semble-complique-Z4R6SZC43FBZFGEPBMDK7BOLD4/>
- TVA Nouvelles (2023, 12 juin). «Faut que je déménage!» Hausse de loyer brutale pour un aîné. TVA Nouvelles. Consulté à l'adresse <https://www.tvanouvelles.ca/2023/06/12/faut-que-je-demenage-hausse-de-loyer-brutale-pour-un-aine>
- TVA Nouvelles. (2023b, 16 octobre) Crise du logement : Des aînés se retrouvent à la rue. . TVA Nouvelles. Consulté à l'adresse <https://www.tvanouvelles.ca/2023/10/16/crise-du-logement-des-aines-se-retrouvent-a-la-rue>
- TVA Nouvelles (2023, 13 décembre). Des milliers de locataires évincés au Québec. TVA Nouvelles. Consulté à l'adresse <https://www.tvanouvelles.ca/2018/12/13/des-milliers-de-locataires-evinces-au-quebec>

**Annexe 7**

**Paré et Gallié (2020) *Le droit au maintien dans les lieux des locataires aînés***

---

Rapport de recherche - 2022



# Le droit au maintien dans les lieux des locataires aîné.es

Étude de la jurisprudence de l'article 1959.1 du Code civil du Québec jusqu'au 18 juin 2022

Par M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**  
Sous la direction de **Martin Gallié**

### **Équipe de recherche :**

Direction : **Martin Gallié**, professeur de droit à l'Université du Québec à Montréal

Recherche et rédaction : M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**, avocat et titulaire d'une maîtrise en droit, Université du Québec à Montréal

### **Financement :**

Cette recherche a été effectuée dans le cadre du projet *Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées*, soutenu financièrement par le FRQSC - Action concertée | Marginalisation et exclusion sociale des personnes âgées. Merci aux partenaires : Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH); Le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI); Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS); La Société d'habitation du Québec (SHQ)

Cette recherche a aussi bénéficié du soutien financier du CRSH.

# **Le droit au maintien dans les lieux des locataires aînés**

Étude de la jurisprudence de l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*  
jusqu'au 18 juin 2022

Par M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**

Sous la direction de **Martin Gallié**

## Table des matières

Introduction.....	4
1. Méthodologie .....	6
1.1. Une étude jurisprudentielle.....	6
1.2. Le repérage des décisions étudiées .....	7
1.2.1. Première méthode : recherche des « documents citant » .....	7
1.2.2. Deuxième méthode : recherche de la séquence de caractères « 1959.1 » .....	8
1.2.3. Troisième méthode : recherche de séquences de caractères comportant des coquilles...	10
2. Chiffres.....	12
2.1. Données sur les 123 dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ.....	13
2.1.1. Étude des 95 dossiers où aucune des trois exceptions n'était invoquée.....	13
2.1.2. Étude des 28 dossiers impliquant une des trois exceptions de l'alinéa 1959.1(2) CcQ .....	17
2.2. Données sur les 54 dossiers qui impliquaient l'alinéa 1961(3) (validité de l'avis).....	19
3. Droit.....	24
3.1 L'article 1959.1 CcQ .....	24
3.1.1. Contexte d'application : reprises ou évictions seulement .....	24
3.1.2. Les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) C.c.Q. : qui doit les rencontrer pour que la protection s'applique ?.....	25
3.1.2.1. Le locataire ou le conjoint.....	25
3.1.2.2. Le cas des autres personnes (occupants, voisins...) .....	26
3.1.3. Le critère de l'âge.....	26
3.1.3.1. Le critère de la durée d'occupation .....	27
3.1.3.2. Occupation d'un logement pendant moins de 10 ans, mais du même immeuble pendant 10 ans ou plus.....	28
3.1.3.3. Occupation du logement à un autre titre que locataire .....	29
3.1.3.4. Cessation de l'occupation par le locataire .....	29
3.1.4. Le critère du revenu.....	30
3.1.4.1. Qu'est-ce que le « revenu » ? .....	30
3.1.4.2. Moyens de preuve .....	32
3.1.4.3. La question du cumul des revenus.....	33
3.1.5. Les exceptions prévues à l'alinéa 2 de l'article 1959.1 .....	37

3.2 L'alinéa 1961(3) CcQ.....	40
Annexe 1.....	48

## Introduction

Le 10 juin 2016, la *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés*<sup>1</sup> (ci-après « la *Loi* ») a été adoptée et est entrée en vigueur<sup>2</sup>. Tel qu'indiqué dans ses notes explicatives, la *Loi* « modifi[ait] les conditions de la reprise de logement et de l'éviction prévues dans le Code civil afin de protéger les droits des âgés ».

Plus concrètement, par l'introduction au *Code civil du Québec* (ci-après « CcQ ») de l'article 1959.1, la *Loi* renforçait le droit au maintien dans les lieux (« pierre angulaire » ou « principe fondamental » du régime juridique du louage résidentiel<sup>3</sup>) des locataires qui rencontraient cumulativement trois critères au moment où leur logement faisait l'objet d'une reprise ou d'une éviction : le premier, celui de l'**âge** (être âgé de 70 ans ou plus), le deuxième, celui de la **durée d'occupation du logement** (avoir occupé le logement pendant au moins 10 ans), et le troisième, celui du **revenu** (avoir un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*<sup>4</sup>).

La *Loi* prévoyait également le renforcement du droit au maintien dans les lieux pour le locataire qui ne rencontrait pas *lui-même* ces trois critères, mais dont le *conjoint* les rencontrait. Selon l'article 1959.1 introduit par la *Loi*, du moment où ces trois critères étaient rencontrés cumulativement par le locataire *ou* par son conjoint, l'*éviction*<sup>5</sup> ne pouvait avoir lieu (point à la ligne)<sup>6</sup>, et la *reprise*<sup>7</sup> du logement ne pouvait se produire que dans l'une des trois situations suivantes (énumérées au deuxième alinéa de l'article) : 1) lorsque le locateur est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ; 2) lorsque le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus; ou 3) lorsque le locateur est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

---

<sup>1</sup> LQ 2016 c 21.

<sup>2</sup> Voir la page couverture de la loi ainsi que son article 3.

<sup>3</sup> Cela est répété dans plusieurs décisions. Par exemple, on parle de « pierre angulaire » dans *Ballabey c. Cormier*, 2021 QCTAL 12296 au para 18 ; *Baranès c. Property Power*, 2022 QCTAL 7788 au para 18 ; *Durocher c. Habitations Raymond Guay et ass. inc.*, 2022 QCTAL 11623 au para 15 ; *Prud'Homme c. L'Écuyer*, 2020 QCTAL 326 au para 44 ; *Dickey c. Regroupement culturel islamique africain de Montréal*, 2021 QCTAL 9018 au para 16 ; *Stuart Realty Inc. c. Debellis*, 2020 QCTAL 1252 au para 22, citant « Carmen Palardy, *Développements récents en droit immobilier*, Éditions Yvon Blais 2002 » ; *Cordt-Routhier c. Moreau-Notebaert*, 2022 QCTAL 14652 au para 57. Dans *Mackarous c. Gravelle*, 2019 QCCQ 7125, au para 19, le juge Steve Guénard parle du droit au maintien dans les lieux comme d'un droit « important, fondamental d'ailleurs ». Au paragraphe 20, le juge Guénard cite le juge Sylvain Coutlée, qui parle pour sa part d'un « principe fondamental ». Dans *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670 au para 83, il est dit que le droit du locataire au maintien dans les lieux est « la pierre d'assise du droit québécois sur le louage résidentiel ».

<sup>4</sup> RLRQ c S-8, r 1.

<sup>5</sup> C'est-à-dire pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation du logement.

<sup>6</sup> En effet, comme on peut le voir à l'alinéa 2 de l'article 1959.1, les exceptions au maintien dans les lieux renforcé ne concernent que la *reprise* (article 1957 CcQ), et non l'*éviction* (article 1959 CcQ).

<sup>7</sup> Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5<sup>e</sup> éd, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015 (version en ligne intégrant les mises à jour de 2016), *sub verbo* « reprise » : « Fait pour un locateur de bonne foi de reprendre un logement dont il est propriétaire pour l'habiter lui-même ou pour y loger des parents ou des alliés, conformément aux prescriptions de la loi. » Voir aussi l'article 1957 CcQ.

Outre l'ajout de l'article 1959.1 CcQ, la *Loi* est venue modifier l'article 1961 du CcQ, article qui indique les informations que doivent contenir les avis de reprise ou d'éviction. Depuis l'entrée en vigueur de la *Loi*, l'article 1961 CcQ précise, à son troisième alinéa, que les avis de reprise ou d'éviction doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1 CcQ.

Le présent rapport rend compte d'une étude de la jurisprudence générée par l'article 1959.1 CcQ directement, et indirectement, à travers le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 1961 CcQ.

En premier lieu, il sera question de chiffres. Nous discuterons du nombre de dossiers où l'article 1959.1 a été invoqué (par les parties ou par le juge), du nombre de fois où l'alinéa premier a fait échec à une reprise ou à une éviction, du nombre de fois où cet alinéa n'a en fin de compte pu s'appliquer parce qu'un ou plusieurs des trois critères n'étaient rencontrés ni par le locataire, ni par son conjoint. Il sera aussi question du nombre de dossiers où les exceptions du 2<sup>e</sup> alinéa ont été soulevées ; combien de fois chacune des trois exceptions a été soulevée, et combien de fois elle l'a été avec succès. Il sera aussi question du nombre de dossiers où a été invoquée l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise ou d'éviction, et à combien de reprises, et pour quelles raisons cette omission s'est révélée fatale pour le projet de reprise ou d'éviction du locateur-propriétaire.

En second lieu, il sera question du droit ; des problèmes d'interprétation qui se sont posés, des controverses, ainsi que des cas « limites » qui ont révélé plus clairement les contours de la protection supplémentaire offerte aux locataires par les alinéas 1959.1(1) et 1961(3) CcQ.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, nous discuterons de notre méthodologie. Notons finalement qu'au moment de terminer la recherche (18 juin 2022), l'article 1959.1 était toujours en vigueur et n'avait fait l'objet d'aucune modification depuis son adoption.

## 1. Méthodologie

Dans la présente section, nous expliquons les limites du type de d'étude que nous avons réalisée (étude jurisprudentielle). Nous expliquons aussi comment nous avons repéré et analysé 527 décisions, pourquoi nous avons déterminé que seules 169 d'entre elles étaient pertinentes aux fins statistiques de notre recherche<sup>8</sup>.

### 1.1. Une étude jurisprudentielle

D'emblée, il faut préciser que le présent rapport découle d'une étude *jurisprudentielle*. Elle ne concerne que les situations qui se sont traduites, ultimement, par des décisions de la Régie du logement (ci-après « RDL »), du Tribunal administratif du logement (ci-après « TAL »), ou des tribunaux judiciaires, soit la Cour du Québec, la Cour supérieure, la Cour d'appel du Québec ou la Cour suprême du Canada (en l'occurrence, au moment de conclure la recherche, seuls la RDL, le TAL et la Cour du Québec avaient rendu des décisions concernant l'article 1959.1 CcQ ou l'alinéa 1961(3)).

Ce qu'il faut bien garder à l'esprit, c'est qu'une telle étude ne concerne qu'une partie de la réalité. Des reprises ou des évictions peuvent certainement avoir lieu sans que le TAL ne les autorise au préalable (en fait, il semble que c'est ce qui se produit dans la grande majorité des cas<sup>9</sup>). Par exemple, des locataires (y compris ceux qui rencontrent les trois critères de l'alinéa 1959.1(1)) peuvent simplement consentir à une reprise ou à une éviction, que ce soit parce qu'ils ignorent leurs droits, parce qu'ils n'ont pas envie de se battre, ou encore parce que l'indemnité qui leur est proposée par le locateur leur convient. Il arrive que de telles situations de reprise ou d'éviction « à l'amiable » (pour ainsi dire) soient constatées dans des décisions de la RDL ou du TAL<sup>10</sup>, mais il s'agit-là de l'exception plutôt que de la règle.

À l'inverse, des locateurs-propriétaires peuvent renoncer à un projet de reprise ou d'éviction parce que les locataires des logements concernés rencontrent les critères de l'alinéa 1959.1(1) (ou encore parce que les locataires-propriétaires *croient* – à tort ou à raison – que ces locataires les rencontrent). Encore une fois, de telles situations peuvent être rapportées dans des décisions de la RDL ou du TAL, mais ce n'est vraisemblablement généralement pas le cas. À titre d'exemple, dans *Boisse c. Duguay* (2021 QCTAL 9367), *Grimard c. Pétrin* (2022 QCTAL 4439) et *James c. Williams* (2022 QCTAL 5518), des locateurs propriétaires de plusieurs logements ont expliqué avoir choisi de reprendre le logement (qui fait l'objet de la décision)

---

<sup>8</sup> Certaines décisions exclues sont pertinentes à d'autres fins. Par exemple, dans *Messier c. Landry*, 2017 QCRDL 24231, le locataire a invoqué 1959.1 CcQ à l'encontre d'une demande de résiliation de bail pour cause de trouble de jouissance, et non à l'encontre d'une reprise ou d'une éviction. La protection de l'article 1959.1 CcQ ne s'applique pas à une telle demande (voir le paragraphe 24 de la décision). Par conséquent, nous n'avons pas inclus cette décision dans le compte des décisions appliquant l'article 1959.1 CcQ. Cela dit, il s'agit d'une décision utile pour comprendre le champ d'application de l'article 1959.1 ; par conséquent, nous l'utilisons dans la section du rapport qui porte sur le droit.

<sup>9</sup> Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, *Les expulsions de logement «sans faute» : le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal, janvier 2017, à la p 12.

<sup>10</sup> Par exemple : *Lafortune c. Dubois*, 2017 QCRDL 11517 (suite de la décision interlocutoire 2017 QCRDL 3422); *Charron c. Morin*, 2021 QCTAL 23965.

plutôt qu'un autre logement parce que le locataire de ce dernier logement rencontrait les critères de 1959.1(1).

Par conséquent, si une étude jurisprudentielle est certes utile pour comprendre la *Loi* et une partie de l'impact qu'elle a eu sur les locataires et les locateurs-proprétaires, elle ne saurait rendre compte de la *totalité* de cet impact.

## 1.2. Le repérage des décisions étudiées

Nous avons exclusivement utilisé le moteur de recherche CanLII ([www.canlii.org](http://www.canlii.org)) pour repérer les décisions étudiées. Nous avons utilisé trois méthodes de repérage afin de rater le moins de décisions pertinentes que possible, dans la banque de décisions de CanLII.

### 1.2.1. Première méthode : recherche des « documents citant »

En premier lieu, nous avons utilisé le champ de recherche « Suivi/Discussion » :



Chercher dans toutes les collections

Texte du document ?

Intitulé de décision, titre du document, dossier, auteur ou référence ?

Suivi/Discussion: intitulé de décision citée, titre de législation, référence ou dossier ← Champ utilisé ?

Nous y avons inscrit « Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991 », puis avons lancé la recherche, ce qui permettait (en principe) de trouver dans la base de données CanLII, tout document citant ou faisant référence au *Code civil du Québec* ou à l'une ou l'autre de ses dispositions.

Ensuite, nous avons raffiné cette liste de résultats en entrant, dans le champ de recherche « Tout article », le numéro « 1959.1 » :



Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991 x? Citations Tout article ?

ou ▾ Suivi/Discussion: intitulé de décision citée, titre de législation, référence ou dossier ↑ Champ utilisé ?

Cela a permis de repérer, en date du 18 juin 2022, un total de **242 décisions** « citant » (ou faisant référence<sup>11</sup>) à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*.

Nous avons sauvegardé toutes ces décisions sous format PDF, puis les avons inscrites dans un tableur Excel. Chaque ligne du tableur était dédiée à une des 242 décisions. Chaque colonne concernait d'abord des informations permettant d'identifier les décisions : date, intitulé, référence, la nature de la décision (interlocutoire, finale, révision, appel, etc.), nom du juge administratif, le lieu de la décision (district), etc. Puis, les colonnes suivantes étaient dédiées aux informations pertinentes, comme la nature du droit invoqué par le locateur (reprise ou éviction), la décision du juge (reprise ou éviction autorisée ou refusée),

<sup>11</sup> Le texte de l'article 1959.1 n'est pas toujours « cité » à proprement parler. La décision ne fait parfois que mentionner le numéro de l'article.

le fait que le locataire (ou son conjoint) rencontrait ou non le premier critère (celui de l'âge), le deuxième (celui de la durée d'occupation) ou le troisième (celui du revenu). Le cas échéant, nous avons noté les informations concernant le locateur (âge), le bénéficiaire de la reprise (âge, lien avec le locateur). Nous avons noté si l'avis de reprise ou d'éviction reproduisait le contenu de l'article 1959.1 (ou encore, si la question n'était pas abordée dans la décision), et si l'absence de reproduction du contenu de cet article avait entraîné l'échec du projet de reprise ou d'éviction. Nous avons dédié une colonne aux remarques sur le type de décision et sur sa pertinence.

En analysant ces 242 décisions, nous avons constaté que certaines d'entre elles n'étaient pas véritablement pertinentes à des fins statistiques, ou encore aux fins d'expliquer les droits découlant de l'article 1959.1 ou de l'alinéa 1961(3). Aux fins statistiques, seules **149** décisions étaient véritablement pertinentes ; c'est-à-dire qu'elles impliquaient réellement l'article 1959.1 ou l'alinéa 1961(3).

À titre d'exemple, parmi les 93 décisions que nous avons classées comme non-pertinentes, 35 l'ont été parce que les juges administratifs qui les avaient rendues ne citaient (ou ne faisaient référence) à l'article 1959.1 CcQ que pour faire un portrait *général* du droit à la reprise ou à l'éviction (alors même que ni le juge administratif, ni les parties ne prétendaient que l'article trouvait effectivement application dans l'affaire)<sup>12</sup>. Ces décisions n'étaient donc d'aucun intérêt pour nous, que ce soit à des fins statistiques ou d'explication du droit.

D'autres décisions ont été exclues pour des motifs moins fréquents. En effet, dans certaines décisions, l'article 1959.1 était plaidé par un locataire alors que son logement n'était visé ni par une reprise, ni par une éviction. Ainsi, le locataire invoquait son âge, sa durée d'occupation du logement et ses revenus à l'encontre, par exemple, d'une demande d'évacuation temporaire pour travaux majeurs (1922 CcQ)<sup>13</sup>, ou encore d'une demande de résiliation de bail et d'expulsion pour cause de trouble de la jouissance des autres locataires (1860 et 1863 CCQ)<sup>14</sup>. À ces occasions, les juges administratifs confirmaient que l'article 1959.1 ne s'appliquait pas dans ces situations. À des fins statistiques, donc, nous n'avons pas considéré ces décisions comme des cas d'application de l'article 1959.1 (ce qui ne veut pas dire que nous ne nous en sommes pas servi à d'autres fins, comme celles de tracer les contours du champ d'application des droits découlant de cet article).

### **1.2.2. Deuxième méthode : recherche de la séquence de caractères « 1959.1 »**

Comme nous ne connaissons pas l'algorithme utilisé par le moteur de recherche de CanLII pour repérer les 242 décisions trouvées à l'aide de la première méthode, et comme nous souhaitons ne pas « manquer » de décision pertinente dans notre recherche, nous avons utilisé, en sus de la première méthode de repérage, une autre méthode. Cette fois-là, nous avons utilisé le champ de recherche « Texte » de CanLII, en y inscrivant « "1959.1" » (entre guillemets) afin de repérer tout document contenant la séquence de caractères « 1959.1 ».

---

<sup>12</sup> Voici des exemples typiques de telles décisions : *Ali c. Nlombi*, 2022 QCTAL 14854, aux paras 35 et 36 ; *Ali c. Nlombi*, 2022 QCTAL 14854, au para 14, note de bas de page 6 ; *Avena c. Labbé*, 2018 QCRDL 4783, au para 13 ; et *Ballabey c. Cormier*, 2021 QCTAL 12296 au para 9.

<sup>13</sup> Par exemple : *9403-3529 Québec inc. c. Abi Jaoude*, 2021 QCTAL 23590 aux paras 17 et 18.

<sup>14</sup> Par exemple : *9360-8123 Québec inc. c. Boily*, 2021 QCTAL 20725 aux paras 36 à 40.

Cela nous a permis de repérer **524** décisions (qui incluaient les **242** repérées par l'autre méthode). Nous avons sauvegardé les **282**<sup>15</sup> décisions supplémentaires afin d'effectuer un filtrage.

Dans chacune de ces **282** décisions, nous avons effectué une recherche texte (CTRL+F ou Pomme+F) de la séquence de caractère « 1959.1 » afin d'examiner le contexte immédiat de l'utilisation du numéro 1959.1 dans chacune de ces décisions. Nous avons constaté que la grande majorité d'entre elles (**236**, pour être exact) contenaient la séquence de caractères « 1959.1 » pour la seule et unique raison qu'elles citaient l'article 1961 au long. Or, cet article fait référence à l'article 1959.1 ; il contient la séquence de caractères « 1959.1 » à son troisième alinéa. Aucune de ces **236** décisions ne concernait réellement l'article 1959.1, directement (ou indirectement, en application de l'alinéa 3 de l'article 1961). C'est donc à juste titre que l'algorithme de CanLII n'avait pas inclus ces 236 décisions dans les résultats de la première méthode que nous avons utilisée. Par ailleurs, dans **un (1)** cas, la séquence « 1959.1 » faisait partie du numéro d'identification d'un requérant dans une action collective (donc, rien à voir avec l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*). C'est également à juste titre que CanLII n'avait pas inclus cette décision dans les résultats repérés par la première méthode.

Les **45** décisions restantes<sup>16</sup> étaient, techniquement, des résultats « faux négatifs », c'est-à-dire qu'elles citaient ou faisaient référence à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*, mais n'étaient pas repérées par l'algorithme de CanLII impliqué dans la première méthode. Cela ne signifie pas que ces 45 décisions étaient toutes pertinentes aux fins de notre recherche ; seulement, il s'agissait des mêmes types de décisions que les **242** qui avaient été repérées par la première méthode. Elles auraient donc dû en faire partie.

Dans certains cas, nous ne nous expliquons pas pourquoi les décisions n'ont pas été repérées par la première méthode de recherche ; il y a sans doute des subtilités qui nous échappent, dans l'algorithme de CanLII. Cela dit, dans d'autres cas, nous avons des hypothèses. À titre d'exemple, le juge administratif qui a rendu la décision voulait bel et bien citer (ou invoquer, ou faire référence à) l'article 1959.1 CcQ, mais il s'est trompé de loi. Plutôt que d'invoquer l'article 1959.1 CcQ, il a invoqué l'article 1959.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, article qui n'existe pas. Du point de vue des parties, cela ne change pas grand-chose, parce que le droit a été correctement appliqué, au fond. Mais pour l'indexation ou le repérage des décisions sur le moteur de recherche, cela pose problème. En effet, si l'algorithme de CanLII, lorsqu'on utilise la première méthode, est conçu pour repérer les décisions qui comportent la séquence de caractères « 1959.1 » à *proximité* des séquences « Code civil », « Code civil du Québec », « CcQ » ou « C.c.Q », une décision qui ne mentionne que l'article « 1959.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* »<sup>17</sup> ne sera pas repérée.

Enfin, à l'instar des 242 décisions repérées par la première méthode, les 45 « faux négatifs » repérés grâce à la deuxième méthode de repérage n'étaient pas toutes pertinentes aux fins de notre recherche. Nous en avons exclu 24 sur 45. Parmi ces 24, à titre d'exemple, 17 ne citaient l'article 1959.1 CcQ que pour faire

---

<sup>15</sup> 524-242=282.

<sup>16</sup> 282 – 237 = 45.

<sup>17</sup> Par exemple : *Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.*, 2021 QCTAL 17145 aux paras 5 et 7.

un portrait global du droit à la reprise ou à l'éviction, même si l'article 1959.1 CcQ ne s'appliquait pas véritablement aux faits de l'affaire<sup>18</sup>.

En fin de compte que grâce à la deuxième méthode, nous avons été en mesure d'ajouter **19** décisions pertinentes aux **149** décisions repérées par la première méthode.

### **1.2.3. Troisième méthode : recherche de séquences de caractères comportant des coquilles**

À la lecture des décisions repérées par la première et la deuxième méthode, nous avons pu constater qu'à quelques rares occasions, en écrivant le numéro de l'article 1959.1, les juges avaient utilisé une virgule plutôt qu'un point, ou encore avaient inséré un espace avant ou après le point (ou la virgule).

Il nous apparaissait possible que la première et la deuxième méthode de repérage aient pu manquer de repérer des décisions qui n'auraient pas comporté la séquence « 1959.1 », mais auraient comporté l'une des séquences suivantes :

- « 1959,1 » (remplacement du point par une virgule) ;
- « 1959 .1 » (ajout d'un espace entre le « 9 » et le point) ;
- « 1959. 1 » (ajout d'un espace entre le point et le « 1 ») ;
- « 1959 ,1 » (remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace entre le « 9 » et la virgule) ;
- « 1959, 1 » (remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace entre la virgule et le « 1 ») ;
- « 1959 . 1 » (ajout d'un espace avant et après le point) ;
- « 1959 , 1 » remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace avant et après celle-ci) ;

Nous avons entré ces différentes séquences dans le champ « Texte du document », et avons demandé à CanLII de n'inclure dans les résultats que les décisions rendues au Québec ou par la Cour suprême du Canada. Nous avons constaté que chacune des sept séquences ci-dessus généraient les mêmes **41** résultats. L'algorithme de CanLII repérait non seulement ces séquences, mais des séquences similaires, comme « 1959[1] », « [1959] 1 » ou encore « 1959<sup>1</sup> ».

Parmi ces **41** décisions, seulement **19** décisions avaient été rendues après l'introduction de l'article 1959.1 dans le CcQ.

De ces **19** décisions, seulement **11** n'avaient été repérées ni par la première méthode, ni par la deuxième.

Dans ces **11** décisions, **3** n'avaient absolument aucun rapport avec l'article 1959.1 (le chiffre « 1959 » suivi d'un « 1 » représentait, selon le cas, un numéro de référence à une décision, ou à une année suivie d'un renvoi à une note de bas de page portant le numéro « 1 »).

---

<sup>18</sup> Enfin, il est possible qu'il ait été pertinent dans *Yeung c. Pigeon*, 2017 QCRDL 13920, puisque le locateur-propriétaire y alléguait que la locataire et son conjoint étaient relativement âgés. Cela dit, même si la juge administrative cite l'article 1959.1 CcQ parmi les articles « pertinents », l'article n'est appliqué d'aucune façon dans sa décision.

Sur les **8** décisions restantes, **5** ne faisaient que citer au long l'article 1961 CcQ (qui réfère, à son 3<sup>e</sup> alinéa, à l'article 1959.1).

Les **3** dernières décisions étaient donc des « faux négatifs », et auraient dû être repérées par la première ou la deuxième méthode.

Les trois décisions en question sont les suivantes :

- *Cabral c. Hahad*, 2020 QCRDL 12755
- *Corbeil-Gourre c. Laquerre*, 2020 QCRDL 6103
- *Epur c. Chihaoui*, 2020 QCRDL 12679

Cela dit, seule *Corbeil-Gourre c. Laquerre* était pertinente aux fins de notre recherche. En effet, dans *Cabral c. Hahad* et *Epur c. Chihaoui*, la juge administrative a cité le mauvais numéro d'article (1959.1 au lieu de 1957 CcQ)<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Voir les paragraphes 2 de chacune de ces deux décisions.

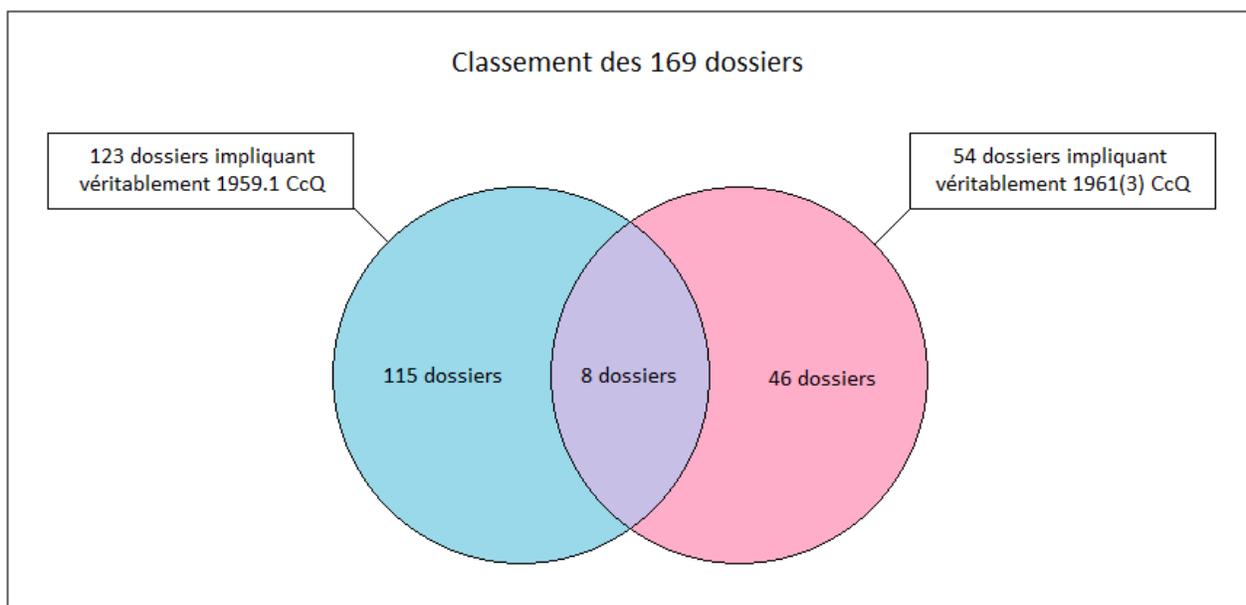
## 2. Chiffres

Au terme de notre recherche de décisions, nous avons déterminé que sur **527 décisions** repérées et considérées, **169 dossiers** étaient pertinents aux fins de notre étude. Il y a lieu de noter que pour la suite de cette recherche, nous parlerons souvent de « dossiers » ou de « cas », plutôt que de « décisions », puisque dans certains *dossiers*, plusieurs *décisions* ont été rendues (le cas échéant : une décision interlocutoire, une décision finale à la RDL ou au TAL, une demande de révision ou de rétractation à la RDL ou au TAL, une demande de permission d'appeler à la Cour du Québec, un appel à la Cour du Québec). Ainsi, parmi les **527 décisions** repérées, **15** faisaient partie de *dossiers* à décisions multiples. Ces **15 décisions** faisaient en fait partie de **6 dossiers**<sup>20</sup>.

Parmi les **169** dossiers que nous avons jugés pertinents aux fins de notre étude, **123** impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ, tandis que **46** n'impliquaient celui-ci qu'*indirectement*, via l'alinéa 3 de l'article 1961(3) CcQ. Il y a lieu de noter que dans **8** dossiers sur les **123** dossiers impliquant véritablement l'article 1959.1 CcQ, il était *également* question de la validité de l'avis non conforme à l'alinéa 3 de l'article 1961 CcQ.

---

<sup>20</sup> La décision *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 a fait l'objet d'une demande de rétractation qui a été rejetée dans *9254-3230 Québec inc. c. Saunders*, 2018 QCRDL 26489. La décision *Latour-Duhaime c. Desrochers* (2021 QCTAL 9183) a été précédée d'une décision par défaut contre la locataire. Cette dernière avait ensuite demandé une rétractation qui avait été rejetée, avant d'être portée en appel dans *Desrochers c. Latour-Duhaime*, 2019 QCCQ 4525 et *Desrochers c. Allaire*, 2021 QCCQ 1880 (bien que ce dossier ait en fait donné lieu à cinq décisions, seules trois ont été repérées parmi les 527 décisions que nous avons trouvées – vraisemblablement, c'était parce que les deux autres décisions – dont la décision rendue par défaut – ne contenaient pas la séquence de caractères « 1959.1 »). La décisions *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758 a fait l'objet d'une demande de permission d'appeler qui a été accueillie dans *Dubé c. Bertrand*, 2019 QCCQ 1356. La décision *Apollon c. Groleau*, 2021 QCTAL 6459 a fait l'objet d'une demande de rétractation qui a été rejetée dans *Groleau c. Apollon*, 2021 QCTAL 11581. La décision *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 a fait l'objet d'une demande de permission d'appeler qui a été accueillie (*Perez c. Liven*, 2017 QCCQ 7563), et d'un appel qui a été rejeté (*Perez c. Liven*, 2018 QCCQ 5686). Finalement, la décision *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666 était une décision interlocutoire où le dossier a été suspendu afin que la locataire puisse fournir une meilleure preuve de ses revenus. Cette preuve a été faite, et la décision finale a été rendue dans *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 35018. Les mêmes parties (*Vendette* et *Beaulieu*) se sont de nouveau affrontées dans *Vendette c. Beaulieu*, 2019 QCRDL 38563, le locateur-propiétaire cherchant à obtenir la résiliation du bail et le paiement de dommages (demandes qui ont été rejetées).



### **2.1. Données sur les 123 dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ**

Mentionnons d'emblée que dans le contexte d'une éviction ou d'une reprise, ce n'est pas parce qu'un locataire ne bénéficie pas de la protection de l'article 1959.1(1) qu'il sera nécessairement évincé ou que son logement sera repris. En effet, une fois que le décideur constate que la protection ne s'applique pas, son analyse se poursuit comme pour n'importe quel autre dossier d'éviction ou de reprise. Par exemple, un juge administratif peut conclure qu'un locataire *ne rencontre pas* l'un des trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, ou encore qu'une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) s'applique, mais tout de même *refuser* d'autoriser la reprise du logement si le locateur-propriétaire ne l'a pas convaincu que fin mentionnée dans l'avis de reprise n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins (article 1963 CcQ).

Nous avons choisi de répartir dans deux catégories les **123** dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 : ceux (au nombre de **95**) où aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'était invoquée, et ceux (au nombre de **28**) où au moins une de ces exceptions était invoquée.

#### **2.1.1. Étude des 95 dossiers où aucune des trois exceptions n'était invoquée**

Dans **60** dossiers sur **95**, un locataire ou son conjoint rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), et aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'a été invoquée. En conséquence, dans ces 60 dossiers, les locataires (et leurs conjoints, colocataires, ou cooccupants, le cas échéant) ont été protégés par l'article 1959.1 CcQ. La liste de ces 60 dossiers se trouve à **l'annexe 1**. Il est à noter que dans 9 de ces 60 cas (marqués d'un astérisque dans l'annexe 1), des causes supplémentaires justifiaient le rejet de la demande de reprise ou d'éviction. Dans 6 de ces 9 cas, l'avis de reprise n'était pas conforme à l'alinéa

1961(3)<sup>21</sup>. Dans *Déjala c. Frenette*<sup>22</sup>, au-delà du fait que le locataire bénéficiait de la protection de l'article 1959.1, la juge administrative Tupula a constaté que le projet du locateur-proprétaire n'avait pas le degré de permanence requis pour permettre la reprise du logement (la fille du locateur, bénéficiaire désignée du projet de reprise, avait admis ne penser occuper le logement que pour un « court terme »)<sup>23</sup>. Dans *Tran c. Daniel*<sup>24</sup>, la juge administrative Gravel mentionnait qu'en sus de l'article 1959.1, l'article 1964 CcQ aurait également pu empêcher la reprise du logement (elle sous-entendait en plus que l'article 1963 CcQ aurait aussi pu jouer ce rôle<sup>25</sup>). Finalement dans *Haji c. Kyriakakis*<sup>26</sup>, le juge administratif Gauthier a non seulement constaté que le locataire rencontrait les trois critères de l'article 1959.1<sup>27</sup>, mais aussi que le locateur et le propriétaire du logement n'étaient pas la même personne, ce qui était contraire aux exigences de l'article 1957 CcQ<sup>28</sup>. Cela dit, même si ces causes supplémentaires n'avaient pas existé dans ces 9 dossiers, les locataires concernés auraient été protégés par l'alinéa 1959.1(1), et la reprise ou l'éviction n'aurait pu avoir lieu.

Dans les **35** autres dossiers (sur **95**), la protection de l'alinéa 1959.1(1) ne s'est pas appliquée, parce qu'au moins un des trois critères (âge, durée d'occupation ou revenu) n'était pas rencontré. Il est à noter que souvent, du moment où un juge administratif de la RDL ou du TAL remarque qu'un des critères de 1959.1(1) n'est pas rencontré, il cesse de vérifier si les *autres* critères sont rencontrés. À titre d'exemple, lorsqu'un juge administratif constate que le locataire (ou son conjoint) n'a pas l'âge requis pour bénéficier de la protection, il ne perd habituellement pas son temps à vérifier si le revenu du locataire excède le seuil maximal. Cette façon de faire est conforme à la loi, raisonnable, efficace, et eu égard à l'administration de la justice, souhaitable. Cela dit, à des fins statistiques, il y a un manque. À titre d'exemple, un locataire qui a 69 ans au moment de la reprise, qui occupe son logement depuis 25 ans et qui a un revenu inférieur au seuil maximal, est certainement plus attaché à son logement et vulnérable qu'un locataire du même âge qui occupe son logement depuis 1 an et qui gagne 50 000\$ par année. Lorsque l'examen n'est pas poussé plus loin que le critère de l'âge, c'est le genre d'information qui échappe au lecteur. Ces précisions faites, voici comment les 35 décisions se répartissaient, selon que le critère de l'âge, de l'occupation ou du revenu étaient déterminantes.

Dans **7** décisions sur **35**, la protection ne s'est pas appliquée parce que le critère de **l'âge** n'était pas rencontré. Sur ces 7 décisions, 4 étaient des cas « limites », où le locataire ou son conjoint avait 69 ans au moment de la reprise. Dans les 3 autres cas, les locataires étaient somme toute éloignés de l'âge « limite » : ils avaient 59, 63 et 66 ans. Dans 6 cas sur 7, les locataires avaient la durée d'occupation requise (dans le 7<sup>e</sup> cas, la durée d'occupation n'était pas disponible dans la décision). Dans trois cas, les locataires alléguaient ne pas franchir le seuil de revenu maximal, mais le juge administratif ne s'est pas

---

<sup>21</sup> Voir *Amato c. Lambert*, 2018 QCRDL 13305 au para 8; *Islam c. Jacques*, 2021 QCTAL 15388 au para 8; *Lin c. Barthelemy*, 2020 QCRDL 12496 au para 8; *Nguyen c. Nguyen*, 2021 QCTAL 28410 aux paras 44 et 45; *Racine c. Duroseau*, 2021 QCTAL 12331 aux paras 18 et 19; et *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670, au para 87.

<sup>22</sup> 2022 QCTAL 683.

<sup>23</sup> *Déjala c. Frenette*, 2022 QCTAL 683, aux paras 28 à 32.

<sup>24</sup> *Ibid.*, au para 21.

<sup>25</sup> *Ibid.* En effet, dans ce paragraphe, la juge administrative Gravel met en doute la bonne foi du locateur-proprétaire.

<sup>26</sup> 2020 QCTAL 7995.

<sup>27</sup> *Ibid.* aux paras 4 et 6

<sup>28</sup> *Ibid.* aux paras 5 et 6.

attardé à vérifier, puisque le critère de l'âge était déjà manquant. Dans trois autres cas, la question du revenu n'était tout simplement pas discutée. Dans un seul cas « limite », *Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.* (2021 QCTAL 442), on a pu constater que la locataire rencontrait effectivement les critères de la durée d'occupation et du revenu, mais qu'il lui manquait celui de l'âge (elle avait 69 ans au moment prévu de la reprise). Il est à noter qu'au moment de la reprise *effective* (et même, d'ailleurs, à la date de la décision autorisant la reprise), la locataire avait atteint l'âge de 70 ans<sup>29</sup>. La reprise a tout de même été autorisée parce que la pandémie de COVID-19 avait entraîné des retards dans le traitement du dossier par le TAL (retards qui n'étaient attribuables ni au propriétaire locateur, ni à la locataire)<sup>30</sup>. Sur ces 7 cas, la reprise ou l'éviction a été autorisée dans 5 cas. Dans les deux autres cas, le juge n'était pas convaincu que la reprise ou l'éviction n'était pas un prétexte pour parvenir à une autre fin (article 1963).

**Tableau 1 : Décisions où le critère manquant déterminant était celui de l'âge**

		Âge	Durée occ.	Rev. ≤ seuil	Reprise/éviction autorisée?
01	<i>Caon c. Benoit</i> , 2020 QCRDL 10444	69	30 ans	Allégué	Non (1963)
02	<i>Francoeur c. Caillyer</i> , 2019 QCRDL 3402	59	21 ans	Allégué	Oui
03	<i>Gabriel c. Simard</i> , 2021 QCTAL 6943	66	29 ans	Non-disc.	Oui
04	<i>Hooker c. Hart</i> , 2021 QCTAL 29578	69	>10 ans	Allégué	Non (1963)
05	<i>Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.</i> , 2021 QCTAL 442	69	>20 ans	Oui	Oui
06	<i>Petti c. Fattah Mohamed</i> , 2020 QCRDL 11261	69	14 ans	Non-disc.	Oui
07	<i>Thériault c. Gauthier</i> , 2017 QCRDL 5781	63	N/D	Non-disc.	Oui

Dans 5 autres décisions sur 35, c'est plutôt le critère de la durée d'occupation qui n'était pas rencontré. Dans 4 cas sur 5, le critère de l'âge était rencontré. Dans l'autre cas, la question de l'âge n'a pas été discutée, le juge administratif se contentant de remarquer que la locataire ne rencontrait pas le critère de la durée d'occupation (et qu'elle ne bénéficiait donc pas de la protection de l'alinéa 1959.1(1)). Il n'y avait qu'un cas limite concernant la durée d'occupation : *Vieira c. Kelly* (2020 QCRDL 13516), où la locataire avait 70 ans, alléguait des revenus inférieurs au seuil maximal, mais avait seulement « près de 10 ans » d'occupation (si la reprise n'avait pas été autorisée cette année-là, la locataire aurait bénéficié de la protection de l'alinéa 1959.1(1) l'année suivante).

**Tableau 2 : Décisions où le critère manquant déterminant était celui de la durée d'occupation**

		Âge	Durée occ.	Rev. ≤ seuil	Reprise/éviction autorisée?
01	<i>Corbin c. Raymond</i> , 2018 QCRDL 17456	N/D	4 ans	Pas de preuve	Oui
02	<i>Donfack Mbouna c. Kaliski</i> , 2019 QCRDL 15615	77	8 ans	Oui	Non (1963)
03	<i>Levenor c. Omland</i> , 2018 QCRDL 5756	75	6 ans	Non -disc.	Oui

<sup>29</sup> *Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.*, 2021 QCTAL 442 au para 20.

<sup>30</sup> *Ibid.* au para 28.

04	<i>Martel-Ouellet c. Descent</i> , 2020 QCTAL 5657	72	6 ans <sup>31</sup>	Pas de preuve	Non (1963)
05	<i>Vieira c. Kelly</i> , 2020 QCRDL 13516	70	9 ans <sup>32</sup>	Allégué*	Oui

Dans les **23** cas restants sur 35, c'est plutôt le critère du *revenu* qui n'était pas rencontré, d'après le juge administratif. Dans tous les 23 cas sauf 5, les critères de l'âge et de la durée d'occupation étaient clairement rencontrés. Dans un (1) cas (*Roy c. Lanas*<sup>33</sup>), le locataire avait 69 ans au moment de la décision, et la décision ne permet pas de savoir s'il aurait eu 70 ans avant ou après la reprise. Dans deux (2) cas (*Galipeau c. Francoeur*<sup>34</sup> et *Hamel c. Hamel*<sup>35</sup>), le critère de la durée d'occupation n'était pas discuté. Dans un autre (*Apollon c. Groleau*<sup>36</sup>), la question de la durée d'occupation aurait pu être rencontrée, selon les points de vue. Finalement, dans un cas (*Saint-Laurent c. Doucet*<sup>37</sup>), la rencontre des critères de l'âge et de la durée d'occupation nous paraissait seulement sous-entendue.

Le tableau 3 ci-dessous contient la liste de 23 décisions où le critère du revenu n'était pas rencontré, de l'avis du tribunal. La colonne « Cumul rev. ? » indique les dossiers où le juge administratif de RDL ou du TAL a cumulé (ou possiblement cumulé) les revenus des locataires et de leurs conjoints (ce qui, comme nous le verrons à la sous-section 3.1.5, est une pratique qui a été critiquée en doctrine et en jurisprudence).

**Tableau 3 : Décision où le critère manquant déterminant était celui du revenu**

		Âge	Durée occ.	Cumul rev.?	Repr./évict. autorisée?
01	<i>Al-Saoub c. Lafrance</i> , 2022 QCTAL 7940	>70	12	Oui	Oui
02	<i>Apollon c. Groleau</i> , 2021 QCTAL 6459	82	>5	N/A*	Oui
03	<i>Casillas Torres c. Rousseau</i> , 2021 QCTAL 4405	??/76	12	Poss.	Oui
04	<i>Capatina c. Mancheron</i> , 2021 QCTAL 11106	72	>11	N/A*	Non (1963)
05	<i>Caron c. Saindon</i> , 2022 QCTAL 12077	74	>24	N/A*	Oui
06	<i>Corbeil-Gourre c. Laquerre</i> , 2020 QCRDL 6103	>70	>10	N/A*	Oui
07	<i>Cyrenne c. Pilon</i> , 2019 QCRDL 5365	71/73	46	Oui	Oui
08	<i>Dacosta c. Boulanger</i> , 2022 QCTAL 13101	>70	>16	Poss.	Non (1958, 1963)
09	<i>Desjardins c. Beaudry</i> , 2020 QCTAL 9823	>70	>26	N/A*	Oui
10	<i>Galipeau c. Francoeur</i> , 2021 QCTAL 10056	>75	N/D	Oui	Non (1966 <sup>38</sup> )

<sup>31</sup> Il est à noter que dans ce dossier, la locataire occupait le même immeuble

<sup>32</sup> Voir les paragraphes 9 et 10 de la décision. La

<sup>33</sup> 2022 QCTAL 9336.

<sup>34</sup> 2021 QCTAL 10056.

<sup>35</sup> 2020 QCRDL 11643.

<sup>36</sup> 2021 QCTAL 6459 (voir para 22). Le locataire de 82 ans avait occupé le logement à titre de *propriétaire* de l'immeuble, avant de le vendre et de rester locataire du logement. Nous discutons plus longuement de cette décision à la sous-section 3.1.4 du présent rapport.

<sup>37</sup> 2019 QCRDL 36272, aux paras 22 et 23.

<sup>38</sup> Voir les paragraphes 11 à 15. La juge administrative Mailfait est aussi d'avis que le projet du locateur-propriétaire est contraire à l'esprit de la loi (voir paragraphes 16 à 23).

11	<i>Gamache c. Boivin</i> , 2019 QCRDL 2538	75	≈19	Oui	Oui
12	<i>Hamel c. Hamel</i> , 2020 QCRDL 11643	>70	N/D	Poss.	Oui
13	<i>Jivtsov c. Raymond</i> , 2019 QCRDL 9545	71	>10	Poss.	Oui
14	<i>Laporte c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 18053	>70	>10	N/A*	Oui
15	<i>Lax c. Bonifacio</i> , 2022 QCTAL 14669	>70	12	N/A*	Non (1963)
16	<i>McGraw c. Roy</i> , 2022 QCTAL 3842	73	25	Poss.	Oui
17	<i>Pierre-Canel c. Henuset</i> , 2019 QCRDL 11612	77	>23	N/A*	Oui
18	<i>Roussel c. Côté</i> , 2022 QCTAL 13992	71	17	N/A*	Non (1961, 1963)
19	<i>Roy c. Lanas</i> , 2022 QCTAL 9336	69	15	N/A*	Oui
20	<i>Saint-Laurent c. Doucet</i> , 2019 QCRDL 36272	>70	>10	Poss.	Oui
21	<i>Syedmohammad c. Gauvreau</i> , 2021 QCTAL 7584	71/69	16	Poss.	Oui
22	<i>Shaaban c. Zapata</i> , 2020 QCTAL 1372	>70	>10	N/A*	Non (1963)
23	<i>Slako c. Richard</i> , 2021 QCTAL 7472	70	>10	N/A*	Oui

\*Pas de conjoint (s'il y en a un, il n'est pas mentionné)

### 2.1.2. Étude des 28 dossiers impliquant une des trois exceptions de l'alinéa 1959.1(2) CcQ

Il est important de remarquer que les juges administratifs du TAL, lorsqu'il s'agit d'appliquer l'article 1959.1 CcQ, vérifient souvent l'applicabilité de l'alinéa 1959.1(2) CcQ *avant* celle de l'alinéa 1959.1(1) CcQ<sup>39</sup>.

Ainsi au lieu vérifier d'abord si le locataire rencontre les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, pour ensuite vérifier si une des trois *exceptions* prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ justifie de ne pas appliquer la protection à l'alinéa 1959.1(1) CcQ, ils vérifient plutôt si une des exceptions de l'alinéa 1959.1(2) s'appliquent ; si c'est le cas, ils ne cherchent pas à savoir si le locataire rencontre les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ. Encore une fois, la pratique se justifie ; il s'agit d'une façon efficace de rendre justice. Cela dit, il y a un manque, pour établir des statistiques. En effet, cette façon de faire ne permet pas de savoir, à la lecture d'une décision, si une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) a *réellement* empêché l'application de la protection prévue à l'alinéa 1959.1(1). À titre d'exemple, dans la décision *Khan c. Yaccoub*<sup>40</sup>, le juge administratif mentionne que l'exception prévue à l'article 1959.1(2)(1) s'applique. Mais la décision ne permet pas de savoir depuis combien de temps le locataire occupe le logement, ni si son revenu est suffisamment bas. Si le locataire rencontrait les trois critères prévus à l'alinéa 1959.1(1), alors certes, l'alinéa 1959.1(2) a empêché l'application de l'alinéa 1959.1(1). Mais si le locataire ne rencontrait pas *tous les trois critères*, peut-on vraiment dire que l'exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) s'est appliquée ? Nous sommes d'avis que non. Sur les 28 dossiers où une exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) est soulevée par le locateur-propriétaire ou par le juge administratif, ce n'est que dans 10 dossiers qu'il y a confirmation que le locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1). Dans les 18 autres, il n'est pas possible d'en être certain.

<sup>39</sup> Voir par exemple : *Keirsbulck c. Ricaud*, 2017 QCRDL 6536, au para 25; *Khan c. Yaccoub*, 2018 QCRDL 16521 aux paras 30-32; *Dubois c. Aspell*, 2019 QCRDL 7047 au para 17. La rencontre des trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ n'est vérifiée dans aucune de ces décisions.

<sup>40</sup> 2018 QCRDL 16521.

Parmi les 28 dossiers, l'exception la plus fréquemment soulevée (soit dans 17 dossiers) est la 2<sup>e</sup> exception prévue à l'alinéa 1959.1(2). Suit la 3<sup>e</sup> exception, avec 7 dossiers, et la 1<sup>ère</sup> exception, avec les 4 cas restants.

**Tableau 4 : Décisions appliquant l'exceptions du paragraphe 1959.1(2)(1) (locateur-proprétaire de 70 ans ou + veut se loger dans le logement)**

		Âge loc.	Durée occ.	Rev. ≤ seuil	Âge prop.	Reprise autorisée?
01	<i>Chocron c. Chitilian</i> , 2020 QCRDL 1521	74	22 ans	Plaidé.	79	Oui
02	<i>Dubois c. Aspell</i> , 2019 QCRDL 7047	72	9 ans*	Non-disc.	80	Oui
03	<i>Khan c. Yaccoub</i> , 2018 QCRDL 16521	>70	Non-disc.	Non-disc.	70	Oui
04	<i>Robbins c. O'Connor</i> , 2018 QCRDL 16488	N/D <sup>41</sup>	22 ans	Non-disc.	>70	Non (1963)

**Tableau 5 : Décisions appliquant l'exception du paragraphe 1959.1(2)(2) (bénéficiaire de 70 ans ou +)**

		Âge loc.	Durée occ.	Revenu	Âge bénéf.	Reprise autorisée?
01	<i>Apollon c. Dormoy</i> , 2020 QCTAL 5634	77	44 ans	Oui	>70	Non (1963)
02	<i>Biswas Nandi c. Amicone</i> , 2022 QCTAL 8169	82	16 ans	Oui	76	Non (1963)
03	<i>Cormier c. Duchesne</i> , 2020 QCTAL 8671	>70	N/D	Plaidé	88/84	Oui
04	<i>Côté c. Bravo</i> , 2019 QCRDL 31748	N/D	4 ans	N/D	84	Oui
05	<i>Fortier c. Durocher</i> , 2018 QCRDL 6452	83	∅ occ. <sup>42</sup>	N/D	71	Oui
06	<i>Keirbulck c. Ricaud</i> , 2017 QCRDL 6536	84	« longue »	N/D	≥80	Oui
07	<i>Kicinska c. Chouinard</i> , 2021 QCTAL 32340	70	>40 ans	Oui	78	Oui
08	<i>Laflamme c. Martin</i> , 2021 QCTAL 5712	>70	>20 ans	N/D	70	Non (1963)
09	<i>Longo c. Parizeau</i> , 2019 QCRDL 15511	>70	14 ans	N/D	80	Oui
10	<i>Levin c. Perez</i> , 2017 QCRDL 13125	72	28 ans	Oui	72 <sup>43</sup>	Oui
11	<i>Marion c. Tremblay</i> , 2017 QCRDL 12344	≥80	16 ans	N/D	≥70	Oui
12	<i>Mongeau c. Veilleux</i> , 2021 QCTAL 18822	72	20 ans	Oui	>70	Oui
13	<i>Morin c. Henry</i> , 2021 QCTAL 10645	≥70	≥10 ans	Oui	>70	Non (1963)
14	<i>Pacciarella c. Martin</i> , 2022 QCTAL 3126	73	21 ans	Oui	87	Oui
15	<i>Simard c. Rock</i> , 2022 QCTAL 7195	72	20 ans	Oui	84	Oui
16	<i>Vo c. Lapalme</i> , 2021 QCTAL 3793	72	28 ans	Oui	81	Non (1963, 1964)
17	<i>Teoli c. Farhani</i> , 2020 QCRDL 12678	N/D	5 ans <sup>44</sup>	N/D	80	Oui

**Tableau 6 : Décisions appliquant l'exceptions du paragraphe 1959.1(2)(3) (locateur-proprétaire-occupant de 70 ans ou + veut loger un bénéficiaire de moins de 70 ans)**

<sup>41</sup> Sous-entendu que le locataire a 70 ans ou plus; voir paragraphes 24 et 33.

<sup>42</sup> Le *bail* de la locataire était en vigueur depuis 18 ans, mais la locataire n'habitait plus le logement depuis 2012. Voir les paras 2, 6 et 9 de la décision.

<sup>43</sup> *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686, au para 3.

<sup>44</sup> Le locataire occupait le logement depuis 17 ans. Voir le paragraphe 3 de la décision.

		Âge loc.	Durée occ.	Revenu	Âge prop.	Âge bénéf.	Reprise autorisée?
01	<i>Alfano c. Pasquino</i> , 2022 QCTAL 5097	79	≥21 ans	Non-disc.	79	57	Oui
02	<i>Anderson c. James</i> , 2018 QCRDL 20672	86	24 ans	Non-disc.	88	45	Non (1963)
03	<i>Cutino c. Mangalo</i> , 2022 QCTAL 3814	75	30 ans	Oui	77/84	54	Oui
04	<i>Lucifero c. Nakhal</i> , 2017 QCRDL 10607	87	27 ans	Non-disc.	81	>60	Oui
05	<i>Moffat c. Veilleux</i> , 2017 QCRDL 38597	79	7 ans	Non-disc.	78	N/D	Oui
06	<i>Ros c. Lamarche</i> , 2020 QCRDL 4785	>70	15 ans	Non-disc.	92	N/D	Non (1957)
07	<i>Signorile c. Simard</i> , 2019 QCRDL 17037	75	25 ans	Non-disc.	80	57	Oui

**Tableau 7 : 63 dossiers où 1959.1 a été plaidé mais où la protection ne s'est pas appliquée**

<b>Raisons pour lesquelles l'article 1959.1 n'empêchait pas l'expulsion</b>	
<b>Le locataire ne remplissait pas un ou des critères de 1959.1(1)</b>	<b>35</b>
Le critère de <u>l'âge</u> était déterminant	7
Le critère de la <u>durée d'occupation</u> était déterminant	5
Le critère du <u>revenu</u> était déterminant	23
<b>Une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) s'appliquait</b>	<b>28</b>
Exception 1 : Le locateur-propriétaire était âgé de plus de 70 ans et voulait reprendre le logement pour s'y loger	4
Exception 2 : Le bénéficiaire de la reprise était âgé de plus de 70 ans	17
Exception 3 : Le locateur était propriétaire occupant, âgé de 70 ans, et souhaitait loger dans l'immeuble un bénéficiaire de moins de 70 ans	7
<b>Total</b>	<b>63</b>

## **2.2. Données sur les 54 dossiers qui impliquaient l'alinéa 1961(3) (validité de l'avis)**

Dans **54** dossiers sur **169**, il a été question de la validité de l'avis (de reprise ou d'éviction) ne reproduisant pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ. Sur ces **54** dossiers, **8** faisaient aussi partie des **123** dossiers discutés dans la section précédente, puisqu'ils impliquaient directement l'article 1959.1. Ce n'est pas le cas des **46** autres dossiers sur **54**, qui ne font intervenir cet article qu'indirectement. Selon l'alinéa 1961(3), les avis de reprise ou d'éviction « doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1 ». Il y a lieu de noter que les approches des juges administratifs varient quant à la validité des avis qui ne respectent pas *la lettre* de cet alinéa. S'il y a quelque chose de clair en cette matière, c'est qu'il est très rare que les juges administratifs invalident un avis qui ne reproduit pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ lorsque le locataire n'est pas une

personne âgée<sup>45</sup>. En effet, sauf dans de rares exception<sup>46</sup>, si le locataire ou son conjoint n'a pas 70 ans ou plus, les juges administratifs estiment qu'il n'est pas nécessaire que le contenu de l'article 1959.1 CcQ soit reproduit dans l'avis. Lorsqu'ils ont 70 ans ou plus, c'est là qu'il n'y a pas de règle bien établie ; certains juges administratifs estiment que rencontrer le critère de l'âge suffit. Mais dans quelques cas, ils exigent aussi que le critère de la durée d'occupation soit rencontré. Ainsi, l'analyse de la validité de l'avis incomplet entraîne parfois un examen partiel et indirect de l'applicabilité de l'article 1959.1 CcQ.

Ainsi, dans **33** cas sur **54**, le juge administratif a décidé que l'avis de reprise ou d'éviction était valide même s'il ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ.

La plupart du temps (c'est-à-dire dans **28** dossiers sur **33**) c'était parce que les locataires et leurs conjoints (le cas échéant) ne rencontraient pas les critères de l'alinéa 1959.1(1). Dans la grande majorité des cas, l'analyse du juge administratif se terminait rapidement, parce que le locataire et son conjoint (le cas échéant) n'avaient pas l'âge requis pour bénéficier de la protection de l'article 1959.1. C'était clairement le cas dans **20** dossiers sur **33**. Dans **2** dossiers supplémentaires sur **33** (*Streff c. Benali*<sup>47</sup> et *Nguyen c. Leboeuf*<sup>48</sup>), la décision n'était pas suffisamment explicite pour que l'on sache avec certitude si c'était le critère de l'âge ou un autre qui n'était pas rencontré. Cela dit, la décision semble le suggérer<sup>49</sup>, ce qui porterait le compte à **22** dossiers sur **33**.

Dans **2** dossiers sur **33** (*Boisclair c. Prudhomme*<sup>50</sup> et *Loiselle c. Plain*<sup>51</sup>) l'avis qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 a été déclaré valide même si les locataires avaient l'âge requis par 1959.1(1), et ce parce qu'ils n'avaient pas la *durée d'occupation* requise<sup>52</sup>.

---

<sup>45</sup> Le seul exemple que nous ayons n'est d'ailleurs pas des plus convaincants, d'une part parce que l'âge des locataires n'y est pas discuté, En effet, dans *Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard* (2022 QCTAL 10667), le juge administratif Morisset écrit, au paragraphe 39 : « Le respect des mentions stipulé à l'article 1961 C.c.Q. est impératif et le défaut de respecter les prescriptions dudit article est fatal. » L'âge des locataires n'est pas mentionné, et tout ce qui nous suggère qu'ils pourraient être relativement jeunes, ce sont leurs noms (qui sont composés et ne nous apparaissent pas typiques de la génération des 70 ans et plus : Jessy Brandon Rivard et Stéphanie Lapointe-Joachim). Par ailleurs, il existait dans ce dossier un meilleur motif de refuser l'éviction : l'avis d'éviction n'avait pas été transmis dans les délais, contrairement à l'article 1960 CcQ. Cela dit, notons tout de même que le juge administratif Morisset a écrit, au paragraphe 36, avant d'évoquer le manquement à l'alinéa 1961(3) : « Même si l'avis des locataires avait été envoyé dans les délais, le Tribunal aurait tout de même refusé l'éviction des locataires. »

<sup>46</sup> Outre *Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard* (2022 QCTAL 10667), nous avons relevé *Henri c. Labrie* (2022 QCTAL 8516) où la locataire, qui n'avait pas atteint l'âge de 70 ans, était néanmoins décrite par la juge administrative comme une « personne âgée ». Le même raisonnement semble avoir été suivi dans *Rivest c. 13451577 Canada inc.* (2022 QCTAL 15403).

<sup>47</sup> 2017 QCRDL 4661.

<sup>48</sup> 2020 QCTAL 1902.

<sup>49</sup> Au paragraphe 19 de *Streff c. Benali* (2017 QCRDL 4661) (nos soulignements) : « En l'occurrence, le locataire ne peut invoquer de préjudice personnel et actuel du fait que les restrictions régissant les reprises pour les aînés ne lui ont pas été dénoncées. L'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* ne peut résulter, ici, en une omission fatale pour les locataires d'autant plus qu'elle n'a aucun impact pour le locataire. » Voir le paragraphe 29, presque identique, de *Nguyen c. Leboeuf* (2020 QCTAL 1902).

<sup>50</sup> 2022 QCTAL 2109.

<sup>51</sup> 2018 QCRDL 7371.

<sup>52</sup> Au para 43 de *Boisclair c. Prudhomme* (2022 QCTAL 2109) et au para 25 de *Loiselle c. Plain* (2018 QCRDL 7371).

Dans **2** dossiers sur **33**, une des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) s'appliquait. Dans le premier cas, *Anderson c. James*<sup>53</sup>, l'avis incomplet a été jugé valide même si la locataire rencontrait les critères de l'âge (86 ans) et de la durée d'occupation (24 ans); le critère du revenu n'a pas été analysé (vraisemblablement<sup>54</sup> parce que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) s'appliquait). Dans le second cas, *Khan c. Yaccoub*<sup>55</sup>, l'avis incomplet a été jugé valide même si le locataire avait plus 70 ans, parce que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(1) s'appliquait (le juge administratif n'a pas discuté de la durée d'occupation et des revenus du locataire, encore une fois probablement parce qu'une exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) s'appliquait).

Notons que nous n'avons relevé **aucun** dossier sur **33** où un avis incomplet était jugé valide pour la seule et unique raison que le locataire (ou son conjoint) ne rencontrait pas le critère du revenu.

Dans **4** cas sur **33**, la décision ne précise pas quels critères n'étaient pas rencontrés. Pour justifier la validité de l'avis qui ne respectait pas la lettre de l'alinéa 1961(3) CcQ, le juge administratif s'est contenté de dire, selon le cas, que le locataire n'était « pas concerné » par 1959.1<sup>56</sup>, qu'il ne « rencontr[ait] pas les conditions visées »<sup>57</sup>, que 1959.1 n'était « d'aucune application » en l'espèce<sup>58</sup>, ou encore qu'il « n'a[vait] pas droit à la protection prévue à l'article 1959.1 »<sup>59</sup>.

Dans **3** dossiers sur **33**, le décideur ne semble pas s'être demandé si le locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), mais plutôt s'il avait subi un préjudice du fait de n'avoir pas reçu une reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de repris ou d'éviction. Dans deux de ces dossiers, l'âge du locataire n'a pas été discuté; le juge administratif s'est contenté de dire qu'aucun préjudice n'avait été subi par le locataire. Dans le 3<sup>e</sup> dossier, *Lafortune c. Dubois*<sup>60</sup>, le locataire avait 70 ans. Des trois décisions, c'est la plus explicite. À son paragraphe 18, on peut lire :

« [18] Dans la situation qui nous occupe, le tribunal considère que les locataires n'ont subi aucun préjudice de l'absence de la mention dans l'avis de reprise du contenu de l'article 1951.1 [sic] du *Code civil du Québec*. La preuve révèle que c'est en pleine connaissance de leurs droits que les locataires ont manifesté verbalement leur opposition à la reprise aux locateurs. Ils n'ont perdu aucun moyen de défense, moyens qu'ils pourront faire valoir lors de l'audition au fond sur la demande de reprise. »

Dans **21** cas sur **54**, l'avis qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 a plutôt été déclaré *invalide*. Il est à noter que dans la plupart de ces **21** cas (**18** sur **21**), les juges administratifs, selon le cas, avaient des motifs supplémentaires de déclarer l'avis invalide ou de refuser la reprise ou l'éviction. La plupart du temps, ces motifs supplémentaires auraient suffi à eux seuls pour justifier d'invalider l'avis ou de refuser la reprise ou l'éviction. Par conséquent, surtout lorsque la question n'est pas discutée longuement, on ne peut être tout à fait sûr des décisions qu'auraient rendues les juges administratifs dans ces **18** cas si le non-

---

<sup>53</sup> 2018 QCRDL 20672.

<sup>54</sup> La décision n'est pas d'une grande limpidité sur ce point.

<sup>55</sup> 2018 QCRDL 16521.

<sup>56</sup> *Nabi c. Belkiz*, 2021 QCTAL 16729, au para 39. (N.B. : La décision comporte une erreur, à ce paragraphe : le juge administratif écrit « locatrice », mais il réfère manifestement à la *locataire*.)

<sup>57</sup> *Aladin c. Legagneur*, 2019 QCRDL 12307, au para 2, note de bas de page 1.

<sup>58</sup> *Mattei c. Éthier*, 2020 QCRDL 948, au para 5.

<sup>59</sup> *Bonin c. Boivin*, 2018 QCRDL 9939, au para 17.

<sup>60</sup> 2017 QCRDL 3422.

respect de l’alinéa 1961(3) avait été le *seul* motif de refuser la reprise ou l’éviction. Il y a peut-être un (1) cas sur ces 18, *Ciavaglia c. Gargour*<sup>61</sup> où le motif *principal* d’invalidation de l’avis semble avoir été le non-respect de l’alinéa 1961(3) CcQ<sup>62</sup> ; subsidiairement, toutefois, la date de reprise choisie par la locatrice (en cours de bail) et les changements de date subséquents étaient aussi de nature à invalider l’avis<sup>63</sup>.

Dans 8 dossiers sur ces 18, l’avis était déjà invalide pour d’autres raisons : par exemple, il était hors-délai<sup>64</sup>, le bénéficiaire y était mal identifié<sup>65</sup>, ou les motifs d’éviction y étaient incomplets<sup>66</sup>.

Dans 3 dossiers sur ces 18, le juge administratif n’autorisait de toute façon pas la reprise, car il n’était pas convaincu que la fin mentionnée par le locateur dans l’avis de reprise n’était pas un prétexte pour parvenir à d’autres fins (alinéa 1963(2) CcQ).

Dans 5 dossiers sur ces 18, le juge administratif constatait que le locataire rencontrait les trois critères de l’alinéa 1959.1(1) CcQ (aucune exception prévue à l’alinéa 1959.1(2) CcQ n’était invoquée) : même si l’avis avait été conforme à l’article 1961(3) CcQ, la reprise ou l’éviction aurait été refusée.

Dans un dernier dossier (*Spies c. Villeneuve*) sur ces 18, l’avis était invalide parce qu’il ne précisait pas les motifs d’éviction (1961(2) CcQ) et l’éviction était de toute façon interdite parce que le locataire rencontrait les trois critères de l’alinéa 1959.1(1) CcQ.

Dans les 4 cas restants sur 21, toutefois, il s’agit de cas « purs », où le non-respect de l’article 1961(3) a été le *seul motif* de refuser la reprise ou l’éviction. Il est à noter que dans tous ces 4 cas, le critère de l’âge était rencontré (c’est-à-dire que les locataires avaient 70 ans ou plus). Dans 1 cas seulement sur ces 4, la décision permet de savoir que le critère de la durée d’occupation était aussi rencontré<sup>67</sup>. Dans 2 cas sur quatre, la décision permet de conclure que le critère de la durée d’occupation n’est *pas* rencontré. Dans le dernier cas sur 4, le critère de la durée d’occupation n’est pas discuté. Dans aucun des 4 cas, le critère du revenu n’était discuté.

**Tableau 8 : cas « purs » d’invalidité de l’avis ne respectant pas l’alinéa 1961(3)**

		Âge	Durée occ.	Revenu
01	<i>Croteau c. Vachon</i> , 2021 QCTAL 10301	76	10 ans	N/D
02	<i>Elgoharri c. Margot</i> , 2021 QCTAL 28208	>70	≈5,5 ans	N/D
03	<i>Guimont c. Fortier</i> , 2021 QCTAL 2192	>70	9 ans <sup>68</sup>	N/D

<sup>61</sup> 2018 QCRDL 3070.

<sup>62</sup> *Ibid.* aux paras 11 à 18.

<sup>63</sup> *Ibid.* aux paras 19 et 20.

<sup>64</sup> 1960 CcQ.

<sup>65</sup> 1961(1) CcQ.

<sup>66</sup> 1961(2) CcQ.

<sup>67</sup> *Croteau c. Vachon*, 2021 QCTAL 10301.

<sup>68</sup> Voir la décision rendue un an plus tard dans un dossier impliquant les mêmes parties : *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929, aux paras 13 et 14.

**Tableau 9 : cas « impurs » d'invalidité de l'avis ne respectant pas l'alinéa 1961(3) (une « autre cause » d'invalider l'avis ou de refuser la reprise/éviction existait)**

		Âge	Dur. occ.	Rev. ≤ seuil	Autre cause
01	<i>Al Ebsi c. Dib</i> , 2022 QCTAL 7031	80	≈15	Poss.	1961(1)
02	<i>Ali c. Abdelmoula</i> , 2020 QCRDL 16603	N/D	<10	N/D	1963
03	<i>Allouche c. Choiniere</i> , 2022 QCTAL 7595	N/D	N/D	N/D	1961(1)
04	<i>Amato c. Lambert</i> , 2018 QCRDL 13305	>70	43	Oui	1959.1(1)
05	<i>Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard</i> , 2022 QCTAL 10667	N/D	3	N/D	1960
06	<i>Ciavaglia c. Gargour</i> , 2018 QCRDL 3070	70	8 ans	N/D	1960
07	<i>Henri c. Labrie</i> , 2022 QCTAL 8516	<70	>8	N/D	1963
08	<i>Islam c. Jacques</i> , 2021 QCTAL 15388	76	>30	Oui	1959.1(1)
09	<i>Khéloui c. Heredia</i> , 2022 QCTAL 12433	N/D	N/D	N/D	1960, 1961(1)
10	<i>Lin c. Barthelemy</i> , 2020 QCRDL 12496	75	21	Oui	1959.1(1)
11	<i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410	71	>20	Oui	1959.1(1)
12	<i>Peterson c. King</i> , 2021 QCTAL 7581	N/D	N/D	N/D	1961(1)
13	<i>Potes Ricaurte c. Corneille</i> , 2022 QCTAL 7972	72	N/D	N/D	1961(1), 1963
14	<i>Phan c. Soudeyns</i> , 2020 QCRDL 10359	78	33	N/D	1961(1)
15	<i>Racine c. Duroseau</i> , 2021 QCTAL 12331	72	17	Oui	1959.1(1)
16	<i>Rivest c. 13451577 Canada inc.</i> , 2022 QCTAL 15403	« aîné »	>20	N/D	1961(2)
17	<i>Sowa c. Cardin</i> , 2021 QCTAL 386	N/D	N/D	N/D	1960
18	<i>Spies c. Villeneuve</i> , 2020 QCRDL 9670	78	>10	Oui	1959.1(1)

### 3. Droit

Dans la présente section, il sera question de l'interprétation qui a été faite des dispositions introduites par la *Loi* dans le *Code civil du Québec*. Il s'agira de mieux cerner les contours des droits conférés par l'article 1959.1 et l'alinéa 1961(3).

Il importe de préciser, en premier lieu, que l'introduction de l'article 1959.1 et de l'alinéa 1961(3) a laissé intactes les autres règles gouvernant la reprise ou l'éviction. Les « nouvelles » dispositions ont rajouté quelques étapes au processus décisionnel, mais ils n'en ont pas enlevé.

À titre d'exemple, si les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) ne sont pas rencontrés par le locataire ou son conjoint, cela ne signifie pas que la reprise ou l'éviction sera accordée. Il en va de même lorsqu'une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) trouve application. De la même façon, ce n'est pas parce qu'un avis de reprise ou d'éviction est déclaré valide que la reprise ou l'éviction aura lieu.

Ainsi, même lorsqu'un décideur estime que l'alinéa 1961(3) est respecté et que la protection de l'alinéa 1959.1(1) ne s'applique pas, les articles 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1963 et 1964, en particulier, devront encore être respectés. Par exemple, dans *Dacosta c. Boulanger*<sup>69</sup>, les locataires ne rencontraient pas le critère du revenu<sup>70</sup>, mais la reprise n'a pas été autorisée en raison de l'article 1958 CcQ, car le locateur était copropriétaire indivis de l'immeuble avec son ex-conjointe.

Il importe de bien avoir cela à l'esprit, lorsqu'on apprend les limites de l'article 1959.1 et de l'alinéa 1961(3) CcQ.

#### 3.1 L'article 1959.1 CcQ

##### 3.1.1. Contexte d'application : reprises ou évictions seulement

Dans quelques dossiers que nous avons étudiés, les locataires ont tenté d'invoquer l'article 1959.1 CcQ dans d'autres contextes que des reprises (1957 CcQ) ou des évictions (1959 CcQ). La RDL ou le TAL (selon l'époque), leur a rappelé que l'article 1959.1 ne s'appliquait pas dans ces autres contextes.

Ainsi, dans *Messier c. Landry*<sup>71</sup> et *9360-8123 Québec inc. c. Boily*<sup>72</sup> les locateurs-propriétaires alléguaient des troubles de la jouissance par les locataires et cherchaient à obtenir résiliation des baux en vertu des articles 1860 et 1863 CcQ. Dans un cas comme dans l'autre, le juge administratif a expliqué que l'article 1959.1 CcQ n'empêchait pas de telles résiliations<sup>73</sup>. Dans *9360-8123 Québec inc. c. Boily*, le juge administratif a précisé au passage que l'article 1959.1 ne protégeait pas non plus contre les résiliations en cas de non-paiement de loyer<sup>74</sup>.

---

<sup>69</sup> 2022 QCTAL 13101.

<sup>70</sup> Voir para 10.

<sup>71</sup> 2017 QCRDL 24231.

<sup>72</sup> 2021 QCTAL 20725.

<sup>73</sup> Au para 24 de *Messier c. Landry*, et au para 39 de *9360-8123 Québec inc. c. Boily*.

<sup>74</sup> Au para 39.

Dans 9403-3529 *Québec inc. c. Abi Jaoude*<sup>75</sup>, les locataires invoquaient l'article 1959.1 CcQ à l'encontre d'une demande d'évacuation temporaire pendant la réalisation de travaux majeurs (article 1922 CcQ). Le juge administratif a expliqué que l'article 1959.1 n'empêchait pas une telle évacuation, et que contrairement à la reprise ou à l'éviction, elle n'entraînait pas la perte définitive du droit au maintien dans les lieux, pour les locataires<sup>76</sup>.

### **3.1.2. Les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) C.c.Q. : qui doit les rencontrer pour que la protection s'applique ?**

Dans la présente sous-section, il sera question des différents occupants d'un logement qui, en remplissant les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, peuvent entraîner (ou non) l'application de la protection de cet article.

#### **3.1.2.1. Le locataire ou le conjoint**

À la lecture de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, on constate que pour que la protection de l'article 1959.1 s'applique (sauf exception prévue à l'alinéa 2), les trois critères de l'âge (70 ans ou plus) de la durée d'occupation (10 ans ou plus), et du revenu (« égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ») doivent être rencontrés soit par le locataire lui-même, soit par son conjoint s'il en a un. L'inclusion du conjoint, dans l'alinéa 1959.1(1) CcQ, permet spécifiquement au conjoint *non-locataire* de rencontrer les trois critères et d'entraîner l'application de la protection même si le *locataire* ne les rencontre pas (en effet, le conjoint *locataire* peut déjà se « qualifier » à titre de *locataire* – ce n'est donc pas ce conjoint-là que la disposition vise). Précisons que le conjoint *locataire* est partie au bail (ou, autrement dit, signataire de celui-ci), tandis que le conjoint *non-locataire* ne l'est pas<sup>77</sup>.

La jurisprudence précise bien que les trois critères sont *cumulatifs* ; il faut les rencontrer tous les trois pour que la protection s'applique<sup>78</sup>.

Par ailleurs, ils doivent être cumulés par *une même personne*, qu'elle soit locataire ou conjoint non-locataire. Malgré une description parfois maladroite ou ambiguë de la règle<sup>79</sup>, aucun juge administratif, dans les décisions que nous avons analysées, n'a appliqué la protection de l'alinéa 1959.1(1) à un couple dont chaque membre, pris individuellement, ne rencontrait que partiellement les critères, mais qui, ensemble, rencontraient les trois critères (par exemple, où le locataire aurait rencontré individuellement les critères de l'âge et de la durée d'occupation, mais pas celui de revenu, tandis que son conjoint aurait rencontré celui du revenu sans rencontrer ceux de l'âge et de la durée d'occupation).

---

<sup>75</sup> 2021 QCTAL 23590.

<sup>76</sup> Voir para 18 de la décision.

<sup>77</sup> Voir *Le c. Souza*, 2019 QCRDL 33930, au para 22, où la distinction entre *locataire* et *non-locataire* repose sur la signature (ou non) du bail.

<sup>78</sup> Voir par exemple *Donfack Mbouna c. Kaliski*, 2019 QCRDL 15615.

<sup>79</sup> Par exemple dans *Zhou c. Ambiance Capital inc.*, 2022 QCTAL 3635 au para 26.

#### 1.1.1.1. Le cas des autres personnes (occupants, voisins...)

Il est à noter que (du moins pour l'instant<sup>80</sup>), la jurisprudence ne permet pas aux *occupants* (non-conjoints, non-locataires) d'entraîner l'application de la protection prévue à l'alinéa 1959.1(1)<sup>81</sup>.

Cela dit, toute personne qui occupe le logement (qu'il s'agisse d'un colocataire, d'un conjoint, d'un enfant, peu importe) bénéficie accessoirement de la protection dès que celle-ci s'applique. Notons que dans un cas, il est même arrivé que la *voisine* d'une locataire bénéficie accessoirement de la protection qui était accordée à celle-ci. En effet, la compagnie propriétaire de l'immeuble voulait évincer les deux voisines afin de réunir leurs deux logements en un seul. Vu la nature du projet, et le fait que l'une des deux voisines rencontrait les trois critères de 1959.1(1), l'éviction n'a pu avoir lieu<sup>82</sup>.

#### 1.1.2. Le critère de l'âge

Le critère de l'âge n'a pas suscité beaucoup de difficultés. En effet, l'âge d'une personne est généralement facile à prouver. En jurisprudence, le moyen de preuve utilisé n'est pas toujours mentionné, mais dans certaines décisions, on peut voir le juge administratif préciser qu'un permis de conduire a été présenté<sup>83</sup>, ou encore une déclaration de revenus<sup>84</sup>.

Par ailleurs, l'alinéa 1959.1(1) est clair : c'est *au moment de la reprise ou de l'éviction* que les critères (dont celui de l'âge) doivent être rencontrés. Ce n'est pas au moment de l'envoi de l'avis (de reprise ou d'éviction), ou au moment de l'audience au TAL, que les critères doivent être rencontrés. Par exemple, dans *Marcozzi c. Romanelli*<sup>85</sup>, la locataire avait 69 ans lorsque l'avis de reprise lui a été envoyé, mais elle a eu 70 ans avant la reprise, ce qui lui a permis de cumuler les trois critères de 1959.1(1) au moment opportun, et d'ainsi faire échec à la reprise. À l'inverse, dans *Petti c. Fattah Mohamed*<sup>86</sup>, la locataire allait avoir 70 ans 27 jours seulement après la reprise ; conséquemment, elle n'a pas pu bénéficier de la protection de l'article 1959.1, et son logement a été repris.

Finalement (et il s'agit-là du cas le plus « complexe » sur cette question), dans *Lavergne c. 9379-4915 Québec inc.*<sup>87</sup>, la locataire a reçu un avis d'éviction pour agrandissement, douze jours après avoir eu 69 ans. L'éviction devait avoir lieu un peu plus de 6 mois plus tard, à la fin du bail en cours, de sorte que la locataire aurait toujours eu 69 ans à ce moment (notons qu'elle remplissait par ailleurs les critères de la durée d'occupation et du revenu). Cela dit, en raison de la pandémie de COVID-19, des retards ont été entraînés dans le traitement des dossiers, au TAL, de sorte que l'audience sur l'opposition à l'agrandissement du logement n'a pu avoir lieu avant que la locataire ait atteint l'âge de 70 ans. Elle allait donc cumuler les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ « au moment de l'éviction », comme l'exige le

---

<sup>80</sup> La question devait être posée à la Cour du Québec dans le dossier 500-80-035242-172, mais il y a eu règlement hors cour en février 2018. Voir *Athanasatos c. Michos*, 2017 QCCQ 14733 pour l'autorisation d'appel.

<sup>81</sup> *Le c. Souza*, 2019 QCRDL 33930, aux paras 12 et 22.

<sup>82</sup> Lire conjointement : *Byron c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21548 et *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546.

<sup>83</sup> *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, au para 6 ; *Arriola c. Investissements Deca inc.*, 2020 QCRDL 13406, au para 6.

<sup>84</sup> *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 5.

<sup>85</sup> 2021 QCTAL 8419

<sup>86</sup> 2020 QCRDL 11261

<sup>87</sup> 2021 QCTAL 442

texte de loi. Cela dit, la juge administrative Hébert a tout de même autorisé l'éviction, justifiant ainsi sa décision, aux paragraphes 28 et 29 :

[28] [...] Toutefois, de l'avis du Tribunal, ce droit de la locatrice d'évincer la locataire pour agrandir le logement, par ailleurs légitime, ne saurait être brimé par des délais relatifs au processus visant l'exercice de ce droit. Dans le présent dossier, la tenue de l'audition a été retardée notamment en raison du contexte entourant la pandémie de COVID-19.

[29] En effet, mentionnons que durant la période allant du 16 mars au 14 juin 2020, le Tribunal a suspendu une grande partie de ses activités, incluant la tenue d'audiences en matière de reprise de logement.

#### **1.1.2.1. Le critère de la durée d'occupation**

À l'instar du critère de l'âge, le critère de la durée d'occupation n'a pas suscité beaucoup de difficultés. Nous pouvons certes imaginer des circonstances qui donneraient lieu à des difficultés (par exemple, le calcul de la durée d'occupation d'un conjoint dans une relation où il y aurait eu des « pauses »). Cela dit, de tels cas n'ont donné lieu à aucune décision pendant la période que nous avons étudiée.

La plupart du temps, c'était la durée d'occupation du locataire lui-même qui était pertinente, et elle n'était pas sujette à débat. Dans de rares cas, la durée d'occupation a été plus difficile à prouver (par exemple lorsqu'un locataire avait perdu sa copie du bail<sup>88</sup>, ou encore lorsque le bail était verbal<sup>89</sup>).

La plupart des baux étant d'une durée d'un an, et les reprises où évictions ne pouvant avoir lieu en cours de bail, il n'est pas surprenant que nous n'ayons trouvé aucun dossier où les locataires « manquaient » la durée d'occupation requise par moins d'un an. Parmi les cas « limites », il y en avait un, par exemple, où la locataire allait avoir occupé le logement pendant 10 ans très précisément, au moment de la reprise<sup>90</sup> ; en l'occurrence 1959.1 CcQ a fait échec à la reprise<sup>91</sup>. À l'inverse, dans le cas le plus « limite » où un locataire a « manqué » la durée d'occupation, la locataire avait vraisemblablement 9 ans d'occupation au moment de la reprise<sup>92</sup>.

Notons tout de même que certains dossiers ont soulevé des questions intéressantes, en matière de durée d'occupation, bien qu'elles n'aient pas toujours été tranchées (le cas échéant, c'était généralement parce que d'autres questions s'étaient révélées déterminantes quant à l'issue du dossier).

---

<sup>88</sup> *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 4.

<sup>89</sup> *Dubois c. Aspell*, 2019 QCRDL 7047, au para 2.

<sup>90</sup> *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929 aux paras 13 et 14. D'ailleurs, l'année précédente, la tentative du locateur-proprétaire avait échoué pour cause d'avis non conforme : voir *Guimont c. Fortier*, 2021 QCTAL 2192 aux paras 11 et 12.

<sup>91</sup> Voir aussi *Croteau c. Vachon*, 2021 QCTAL 10301 au para 3, où la locataire allait avoir précisément 10 ans d'occupation au moment de la reprise. Ce n'est toutefois pas 1959.1(1) qui a empêché la reprise, en l'occurrence, mais plutôt l'alinéa 1961(3) CcQ, puisque l'avis envoyé par le locateur ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ, ce qui le rendait invalide (voir le para 17 de la décision).

<sup>92</sup> *Vieira c. Kelly*, 2020 QCRDL 13516, aux paras 9 et 10 (renvois omis, nos soulignements) : « [...] il s'agit de la dernière année avant qu'il ne soit plus possible pour elle d'exercer son droit de reprises [*sic*] en raison des restrictions imposées lorsqu'il s'agit de reprendre un logement occupé par une personne aînée ».

### 1.1.2.2. Occupation d'un logement pendant moins de 10 ans, mais du même immeuble pendant 10 ans ou plus

Dans deux dossiers, les locataires occupaient depuis moins de 10 ans les logements qui faisaient l'objet de reprises. En revanche, elles avaient habité les *immeubles* où se trouvaient ces logements depuis plus de 10 ans.

Dans *Martel-Ouellet c. Descent*<sup>93</sup>, la locataire (qui avait occupé, de 2004 à 2014, un logement au sous-sol de l'immeuble, avant d'être relocalisée dans un autre logement du même immeuble, à la suite de « problèmes » vécus dans le logement du sous-sol – problèmes dont la nature n'a pas été spécifiée)<sup>94</sup>. De 2014 à 2020, elle a occupé l'autre logement, qui a été visé en 2020 par un projet de reprise (prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet 2021). Précisons que le locateur qui souhaitait reprendre le logement était propriétaire *unique* de l'immeuble depuis 2018. La juge administrative Normand a déterminé que la locataire n'avait pas la durée d'occupation requise du logement visé par la reprise pour bénéficier de la protection de l'alinéa 1959.1(1)<sup>95</sup>. Ultiment, la reprise n'a pas été autorisée pour d'autres raisons (notons par ailleurs que la locataire n'avait présenté aucune preuve quant à son revenu). Cela dit, si l'interprétation littérale faite par la juge administrative Normand se défend sans aucun doute (le texte de la disposition, après tout, est clair, et s'harmoniserait difficilement avec une autre interprétation), il y a lieu de s'interroger sur l'intention du législateur, afin de voir s'il n'y a pas discordance entre les deux (discordance que l'Assemblée nationale pourrait éventuellement vouloir résoudre par une modification législative). On peut douter qu'une situation telle que celle vécue par la locataire dans *Martel-Ouellet c. Descent* avait été envisagée par le législateur<sup>96</sup>. Aurait-il vraiment souhaité que le critère de la durée de l'occupation ne soit pas considéré comme rencontré, dans un tel cas ? On peut en douter.

Le décision *Vieira c. Kelly* est moins explicite ; cela dit, la locataire allait vraisemblablement avoir *au moins* 9 ans d'occupation au moment de la reprise<sup>97</sup>, et elle expliquait avoir été, avant cela, locataire un « autre condo » dans le même immeuble<sup>98</sup>. La juge administrative n'a pas beaucoup discuté des trois critères de l'alinéa 1959.1(1), mais il semblait admis que la locataire avait 70 ans (comme elle l'alléguait)<sup>99</sup>, et qu'elle n'avait pas la durée d'occupation requise. La juge administrative Hébert, dans *Vieira c. Kelly*, semble donc avoir raisonné de la même façon que la juge administrative Normand dans *Martel-Ouellet c. Descent*, eu égard au critère de la durée d'occupation (notons tout de même que dans *Vieira c. Kelly*, le résultat ultime a été différent, puisque la juge administrative a autorisé la reprise). Il est à noter que dans *Martel-Ouellet*

---

<sup>93</sup> 2020 QCTAL 5657.

<sup>94</sup> *Ibid.* au para 3.

<sup>95</sup> *Ibid.* au para 38.

<sup>96</sup> Nous ignorons si ces situations sont courantes, mais dans les 169 dossiers étudiés, nous en avons vu trois où le locataire avait changé de logement tout en restant dans le même immeuble. Outre *Martel-Ouellet c. Descent* (2020 QCTAL 5657), il y avait *Teoli c. Farhani*, (2020 QCRDL 12678, au para 34) et *Vieira c. Kelly* (2020 QCRDL 13516, au para 9).

<sup>97</sup> *Vieira c. Kelly*, 2020 QCRDL 13516, aux paras 9 et 10 (renvois omis, nos soulignements) : « [...] il s'agit de la dernière année avant qu'il ne soit plus possible pour elle d'exercer son droit de reprises [*sic*] en raison des restrictions imposées lorsqu'il s'agit de reprendre un logement occupé par une personne aînée ».

<sup>98</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>99</sup> *Ibid.* au para 10.

*c. Descent* et *Vieira c. Kelly*, les locataires n'étaient pas représentées par avocat (les locateurs non plus, d'ailleurs).

### **1.1.2.3. Occupation du logement à un autre titre que locataire**

Certains dossiers nous apparaissent avoir soulevé des questions intéressantes qui restent à être véritablement tranchées.

Dans *Apollon c. Groleau*, le locataire de 82 ans avait occupé le logement à titre de *propriétaire* de l'immeuble, avant de le vendre et de rester *locataire* du logement. Le juge administratif Morisset a ajourné l'audience pour que le locataire puisse faire une preuve quant à ses revenus, mais il a omis de se présenter à la date et à l'heure prévue. La reprise a donc été accordée en quelque sorte par défaut. Le dossier *Apollon c. Groleau* n'a donc pas été l'occasion de savoir le fond de la pensée du juge administratif quant à la durée d'occupation du locataire. Cela dit, étant donné que les critères de l'alinéa 1959.1(1) sont cumulatifs, il nous apparaît que si le juge Morisset avait cru que le critère de la durée d'occupation n'était pas rencontré, il ne se serait pas donné la peine d'ajourner l'audience pour obtenir une preuve quant aux revenus du locataire.

Dans *Jivtsov c. Raymond*<sup>100</sup>, la locataire (dont l'âge n'est pas mentionné) occupait le logement depuis 9 ans<sup>101</sup>. Son conjoint était âgé de 71 ans, et bien qu'il n'ait plus été *locataire* du logement au moment de la reprise, il en était toujours *occupant*. Sa durée d'occupation à lui était de plus de 10 ans, car il avait été locataire du logement avant que sa conjointe ne reprenne le bail. La décision de la RDL aurait pu être un peu plus claire ; cela dit, dans une section où se mêlent fondements juridiques, résumé des faits et prétentions des parties, la juge administrative écrit, au paragraphe 9: « La locataire vit au logement concerné depuis neuf ans. Son conjoint, âgé de 71 ans, occupe ce logement depuis au moins 10 ans, car il était le précédent locataire. » Cela nous apparaît être une conclusion de faits tirée par la juge administrative, et non une simple prétention de la locataire. Cette interprétation de la décision nous semble confortée par le fait que ce n'est pas le critère de la durée d'occupation, mais plutôt celui du *revenu* qui a servi à déterminer que la protection de l'alinéa 1959.1(1) CcQ ne s'appliquait pas à la locataire et à son conjoint. Mentionnons au passage que dans une décision rendue un mois auparavant (*Gamache c. Boivin*<sup>102</sup>), une juge administrative écrivait qu'« il serait difficile d'imaginer un scénario selon lequel le conjoint du locataire aurait occupé le logement pendant une période plus longue que le locataire, sans être lui-même signataire du bail »<sup>103</sup>. Les faits du dossier *Jivtsov c. Raymond* nous paraissent correspondre à un tel scénario.

### **1.1.2.4. Cessation de l'occupation par le locataire**

Dans *Fortier c. Durocher*<sup>104</sup>, la locataire était âgée de 83 ans, et elle était locataire du logement depuis 18 ans. Cependant, elle ne l'habitait plus depuis 6 ans; en effet, elle était en convalescence chez sa fille en raison d'une opération aux genoux et de traitements contre le cancer<sup>105</sup>. Le logement était occupé par ce

---

<sup>100</sup> 2019 QCRDL 9545.

<sup>101</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>102</sup> 2019 QCRDL 2538.

<sup>103</sup> Au para 29.

<sup>104</sup> 2018 QCRDL 6452.

<sup>105</sup> Au para 6.

que la juge administrative a appelé « un colocataire »<sup>106</sup>, qui payait la totalité du loyer à la locataire<sup>107</sup>. Si la protection de l’alinéa 1959.1(1) n’a pas été appliquée à la locataire dans ce dossier, c’est avant tout parce que la bénéficiaire de la reprise était âgée de 71 ans<sup>108</sup>, ce qui correspondait à l’exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) CcQ. Au paragraphe 9 de la décision, la juge administrative écrit (nos soulignements) :

[9] En l'occurrence, la locataire bénéficie d'un bail depuis plus de 18 ans, mais n'occupe pas le logement depuis près de 6 ans. Le locateur est un propriétaire qui souhaite reprendre le logement concerné au bénéfice de sa mère âgée de plus de 70 ans. Conséquemment, l'âge de la bénéficiaire permet la reprise.

Cela semble suggérer qu’aux yeux de la juge administrative, il ne suffisait pas d’être *locataire* (c’est-à-dire signataire du bail) depuis 10 ans ou plus pour avoir une *durée d’occupation* de 10 ans ou plus. Nous ignorons quels contours il faut donner à cette interprétation faite par la juge administrative. À titre d’exemple, à partir de quelle durée d’absence peut-on conclure qu’un locataire (ou son conjoint) n’occupe plus le logement? En dehors du cas *Fortier c. Durocher* (6 ans d’inoccupation), nous ne connaissons aucune autre décision semblable qui aurait pu permettre de baliser quelque peu la réponse.

Du moins dans les 169 dossiers que nous avons analysés (auxquels nous pourrions ajouter une centaine de décisions que nous avons lues avant de conclure qu’elles devaient être exclues des comptes), nous n’avons vu qu’un seul autre dossier où le locataire avait été absent de son logement pour une période prolongée. En l’occurrence, le locataire était en séjour à Cuba pendant l’hiver, comme à chaque année, et son séjour avait dû se prolonger en raison de la pandémie (resserrement des frontières). Rien n’indiquait que le TAL ait considéré que le locataire n’était plus occupant, dans les circonstances, aux fins d’application du deuxième critère de l’alinéa 1959.1(1) CcQ<sup>109</sup>.

### **1.1.3. Le critère du revenu**

Le critère du revenu est sans doute celui dont l’application a suscité le plus de difficultés. Cela dit, ces difficultés ont surtout eu lieu lorsque le logement était occupé par plusieurs personnes, en particulier des conjoints, des parents ou des enfants de locataires. En dehors de telles circonstances, le critère du revenu n’apparaît pas beaucoup plus difficile d’application que ceux de l’âge ou de la durée d’occupation. Tout de même, il nous semble susciter un peu plus de questions que les deux autres (bien que ces questions n’aient pas nécessairement été véritablement tranchées).

#### **1.1.3.1. Qu’est-ce que le « revenu » ?**

Pour établir les juges administratifs de la RDL et du TAL ont généralement considéré le « revenu annuel »<sup>110</sup> tel que constaté dans le dernier avis de cotisation disponible. Bien souvent, cela correspondait au revenu

---

<sup>106</sup> Il s’agissait probablement d’une façon de parler, car ce « colocataire » n’était pas nommé comme partie défenderesse locataire, dans le cadre de la demande de reprise.

<sup>107</sup> Au para 6.

<sup>108</sup> Aux paras 4 et 8.

<sup>109</sup> Voir *Apollon c. Groleau*, 2021 QCTAL 6459, et *Groleau c. Apollon*, 2021 QCTAL 11581.

<sup>110</sup> *Binette c. Pépin*, 2018 QCRDL 474, au para 5 ; *Boisse c. Brideau*, 2021 QCTAL 648, au para 3 ; *Vo c. Lapalme*, 2021 QCTAL 3793, au para 33 ; *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546, au para 10.

annuel de l'année précédant l'audience<sup>111</sup>. Toutefois, tôt dans l'année (ou du moins avant la date limite de production des déclarations d'impôts ou d'émission des avis de cotisation) le revenu de l'avant-dernière année a été considéré<sup>112</sup>. À deux occasions, les juges administratifs du TAL ont précisé que le revenu considéré était le revenu « brut » annuel<sup>113</sup>, sans préciser exactement ce qui était entendu par cela. Dans un autre cas, un juge administratif a plutôt parlé de « revenu imposable »<sup>114</sup>. Vraisemblablement, dans un cas comme dans l'autre, on référerait au revenu *avant* impôt. Le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ c S-8, r 1), auquel renvoie l'article 1959.1 CcQ, parle lui aussi de « revenus bruts », à son article 15(1). L'alinéa 2 de cet article précise toutefois que certains éléments ne font pas partie du revenu ; par exemple « le montant des dépenses d'exploitation [...] encour[us] pour gagner un revenu de biens ou un revenu provenant d'un travail autonome ou de l'exploitation d'une entreprise à l'exclusion de tout montant relatif à une déduction pour amortissement ou à une allocation du coût en capital »<sup>115</sup>.

Notons que dans *Zhou c. Ambiance Capital inc.* le juge administratif Ross Robins a rejeté en ces termes l'argument du locateur-propriétaire selon lequel le montant contenu dans le REER de la conjointe du locataire devait être considéré dans le revenu : « *Moreover, one does not have to be an expert in fiscal law to affirm that the amounts that accrue in a Registered Retirement Savings Plan are not treated as income until the taxpayer withdraws them.* »<sup>116</sup>

Enfin, une fois établi, le revenu est comparé au Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) publié par la Société d'habitation du Québec (SHQ)<sup>117</sup>, pour l'année pertinente et pour la municipalité où se situe le logement<sup>118</sup>.

---

<sup>111</sup> Voir par exemple : *Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.*, 2018 QCRDL 17918, au para 7; *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538, aux paras 45 à 47 ; *René c Ruiz Cruz*, 2019 QCRDL 39446, au para 12; *Postras c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal*, 2021 QCTAL 17018, au para 5.

<sup>112</sup> Voir par exemple *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, aux paras 11 et 14, où, en mai 2017, le juge administratif Gilbert propose la production de l'avis de cotisation de l'année 2015, ou celui de l'année 2016, « dans la mesure où ce dernier document est disponible ».

<sup>113</sup> *Meunier c. Garreau*, 2020 QCTAL 8964 au para 5, et surtout *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538 aux paras 46-48.

<sup>114</sup> C'est d'ailleurs l'expression utilisée dans *René c Ruiz Cruz*, 2019 QCRDL 39446 au para 12.

<sup>115</sup> Voir l'article 4(1)(3) du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ c S-8, r 3, auquel renvoie l'article 15 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ c S-8, r 1).

<sup>116</sup> *Zhou c. Ambiance Capital inc.* 2022 QCTAL 3635 au para 18 ; et *Saunders c 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 aux paras 22 et 23.

<sup>117</sup> Par exemple, voici les Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux publiés en 2022 (en ligne) : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/PRBI-2022.pdf>.

<sup>118</sup> Voir par exemple : *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538 au para 34 ; *Meunier c. Garreau*, 2020 QCTAL 8964 aux paras 12 à 14 ; *Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.*, 2021 QCTAL 17145 au para 6, nbp 1 ; *Labrosse c. Li*, 2020 QCRDL 14722 au para 11 ; *Antoine c. Grondin*, 2021 QCTAL 7608 au para 8 ; *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758 au para 8 ;

### 1.1.3.2. Moyens de preuve

Dans plusieurs cas, le moyen utilisé pour prouver le revenu n'a simplement pas été mentionné dans les motifs de la décision<sup>119</sup>. Dans certaines décisions, le juge administratif a mentionné qu'il y avait eu « preuve documentaire »<sup>120</sup>, sans plus.

Quelques décisions renseignent davantage. Les juges administratifs y précisent qu'une déclaration de revenus<sup>121</sup>, un relevé T4<sup>122</sup> ou un avis de cotisation<sup>123</sup> avaient été déposés en preuve. Dans *Vendette c. Beaulieu* le juge administratif Gilbert ne s'est pas satisfait d'une déclaration de revenus « non signée », et a suspendu le délibéré afin que la locataire puisse plutôt fournir un avis de cotisation (soit un document qui rencontrerait la « règle de la meilleure preuve »)<sup>124</sup>. Certains juges administratifs se sont satisfaits (ou ont dit qu'ils se satisferaient) d'une déclaration de revenus<sup>125</sup>. Dans *Parenteau c. Lavallée*, la juge administrative Boucher ne s'est pas satisfaite de relevés bancaires, et a permis aux locataires de lui faire parvenir après audience un avis de cotisation<sup>126</sup>. Il est à noter qu'il ne semble pas y avoir de règle quant à la provenance des informations ou documents fiscaux ; parfois, ceux-ci proviennent du dossier *fédéral* (avec l'Agence du revenu du Canada)<sup>127</sup>, parfois du dossier *provincial* (avec Revenu Québec), ou parfois des deux. Les juges administratifs semblent s'accommoder de l'un ou l'autre. La seule exception que nous avons notée est le juge administratif Gilbert dans l'affaire *Vendette c. Beaulieu* (susmentionnée), où il a spécifiquement demandé un avis de cotisation émis par *Revenu Québec*<sup>128</sup>. Cela dit, le juge administratif Gilbert exigeait ce document au lieu de la déclaration de revenus « complétée mais non signée » qu'avait présentée la locataire<sup>129</sup>. On ne sait ce qu'aurait fait le juge administratif Gilbert si la locataire s'était

---

<sup>119</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 au para 18. ; *Binette c. Pépin*, 2018 QCRDL 47, au para 5 ; *John c. Gill*, 2018 QCRDL 5594, aux paras 9 et 14 ; ; *Cossette c. Bouchard*, 2018 QCRDL 7442, au para 3 ; *Loiselle c. Plain*, 2018 QCRDL 7371, au para 25 ; *Bonin c. Duceppe*, 2018 QCRDL 9193, aux paras 3 et 8 ; *La Serra c. Pierina Ciampini*, 2018 QCRDL 11569, aux paras 9 et 15 ; *Barrière c. Bellerose*, 2018 QCRDL 11274, aux paras 8 et 16 ; *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758, aux paras 2, 17 et 18 ; *Amato c. Lambert*, 2018 QCRDL 13305, au para 7 ; *Rahman c. Gougeon*, 2018 QCRDL 13411, aux paras 5 et 10 ; *Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.*, 2018 QCRDL 17918, aux paras 7 et 45 ; *Jivtsov c. Raymond*, 2019 QCRDL 9545, au para 9 ; *Hull c. Lindo Morgan*, 2019 QCRDL 14575 ; *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670 au para 38 ; *Saraya c. Nguyen*, 2020 QCRDL 12438, au para 10 (la locataire est sur une liste d'attente pour une OMH) ; *Lin c. Barthelemy*, 2020 QCRDL 12496, au para 9 ; *Labrosse c. Li*, 2020 QCRDL 14722, au para 9 (preuve possiblement documentaire, la décision n'est pas si claire) ; *Shaaban c. Zapata*, 2020 QCTAL 1372, au para 22 ; *Haji c. Kyriakakis*, 2020 QCTAL 7995 au para 4 ;

<sup>120</sup> *Cloutier c. Fulvi*, 2017 QCRDL 4825, au para 10 ; *Cirstea c. Larose Ouimet*, 2017 QCRDL 13924, au para 13 ; *Boisse c. Brideau*, 2021 QCTAL 648, au para 3 ; *Vo c. Lapalme*, 2021 QCTAL 3793, au para 33.

<sup>121</sup> *Saunders c 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 10 ; *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919 au para 5 ; *Pierre-Canel c. Henuset*, 2019 QCRDL 11612 au para 19.

<sup>122</sup> *Cabot c. Noir*, 2019 QCRDL 7469, au para 8 ; *Galipeau c. Francoeur*, 2021 QCTAL 10056, au para 6.

<sup>123</sup> *Calvin Bitho c. Di Sciullo*, 2019 QCRDL 12800 au para 6 ; *Poitras c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal*, 2021 QCTAL 17018 au para 6 ; *Bui c. Laurin*, 2018 QCRDL 13209 au para 8 ; *Arriola c. Investissements Deca Inc.*, 2020 QCRDL 13406 aux paras 11 et 13 ; *Cutino c. Mangalo*, 2022 QCTAL 3814 au para 22 ; *Pierre-Canel c. Henuset*, 2019 QCRDL 11612 au para 19 ; *Parenteau c. Lavallée*, 2022 QCTAL 894 au para 9.

<sup>124</sup> 2017 QCRDL 14666, aux paras 10 à 14.

<sup>125</sup> *Saunders c 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 10 ; *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, aux para 5 et 19 ; *Roussel c. Côté*, 2022 QCTAL 6399, au para 5.

<sup>126</sup> 2022 QCTAL 8944, au para 9.

<sup>127</sup> Par exemple : *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 5.

<sup>128</sup> *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, aux paragraphes 11 et 14.

<sup>129</sup> *Ibid.* au para 10.

initialement présentée avec un avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada ; s'en serait-il satisfait ? L'histoire ne le dit pas.

Dans certains cas, la preuve s'est faite par admissions. Dans *Caron c. Saindon*<sup>130</sup> et *Hamel c. Hamel*<sup>131</sup>, ce sont les locataires qui ont avoué avoir un revenu supérieur au seuil maximal<sup>132</sup>. Dans *Cyrenne c. Pilon*<sup>133</sup>, il n'y a pas eu de preuve documentaire des revenus annuels : le locataire a témoigné quant aux revenus annuels approximatifs de sa conjointe et de lui-même (les chiffres étaient d'ailleurs arrondis au millier)<sup>134</sup>. Ce sont sur ces chiffres que le juge administratif Forest a fondé sa décision. Bizarrement, le seuil maximal considéré (24 000\$ en Abitibi) semble également avoir été établi par témoignage du locataire<sup>135</sup> (habituellement, les juges administratifs réfèrent plutôt eux-mêmes directement au Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) applicable, publié par la Société d'habitation du Québec<sup>136</sup>).

### 1.1.3.3. La question du cumul des revenus

La question de l'opportunité ou non de cumuler les revenus des locataires avec ceux des autres occupants du logement, en particulier celui du conjoint du locataire, a sans doute été le problème juridique le plus important posé par l'article 1959.1.

Les décisions où l'opportunité de cumuler les revenus a véritablement discutée sont plutôt rares.

Parmi celles qui prônent le cumul des revenus, il n'y a vraiment que *Gamache c. Boivin* (ci-après « *Gamache* »), rendue le 20 janvier 2019 par la juge administrative Champeval. Puis, il n'y a que *Cyrenne c. Pilon* (ci-après « *Cyrenne* »), rendue par le juge administratif Forest un mois plus tard (soit le 19 février 2019), qui se soit appuyée sur *Gamache* pour justifier un cumul des revenus. Les autres décisions qui procèdent (ou qui paraissent avoir procédé) à un cumul des revenus ne s'appuient en fait sur aucune jurisprudence (même pas *Gamache*), et sont essentiellement des décisions mal justifiées (du moins sur ce point).

Quant aux décisions qui rejettent l'approche consistant à cumuler les revenus, la principale est *Diaz Lillo c. Hall* (ci-après « *Diaz Lillo* ») rendue le 4 mars 2021 par la juge administrative Luce De Palma. La juge De Palma a été convaincue par les arguments élaborés par M<sup>e</sup> Pierre Pratte dans un article qu'il a publié en août 2020, dans lequel il expliquait pourquoi, à son avis, *Gamache* et *Cyrenne* faisaient « fausse route »<sup>137</sup>. Dans cet article, l'auteur s'est livré à l'interprétation approfondie de l'article 1959.1 sur la question du critère du revenu, en employant diverses méthodes : grammaticale (sens naturel du texte, utilisation du mot « ou » plutôt que « et » dans le premier alinéa de l'article 1959.1 CcQ), systématique et logique (cohérence entre les versions française et anglaise du texte de l'article 1959.1 CcQ), historique (référence

<sup>130</sup> 2022 QCTAL 12077 au para 15.

<sup>131</sup> 2020 QCRDL 11643 au para 8.

<sup>132</sup> On peut également considérer *Lepage c. Voyer Voyer & Associés inc.*, 2018 QCRDL 23337, où c'est la propriétaire-locatrice qui a reconnu que le locataire rencontrait les critères de l'article 1959.1(1) CcQ.

<sup>133</sup> 2019 QCRDL 5365.

<sup>134</sup> *Cyrenne c. Pilon*, 2019 QCRDL 5365, aux paras 19 et 20.

<sup>135</sup> *Cyrenne c. Pilon*, 2019 QCRDL 5365, au para 19.

<sup>136</sup> Par exemple, *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758, au para 5 ; *Saunders c 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 23 ; *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538, aux paras 32 à 35.

<sup>137</sup> Pierre Pratte, « Chronique – L'article 1959.1 du Code civil du Québec », *Repères*, août 2020, EYB2020REP3132.

aux débats parlementaires entourant l'adoption du projet de loi n° 492), etc. Il fait également valoir, en conclusion, un argument pragmatique<sup>138</sup> :

Régulièrement, nous lisons ou entendons dans les médias qu'il y a une hausse des cas d'éviction dans le logement résidentiel. Les personnes âgées sont particulièrement vulnérables à cet égard. C'est pourquoi, en ces temps difficiles pour nos aînés, une jurisprudence confirmant le non-cumul des revenus serait la bienvenue.

En particulier, bien que M<sup>e</sup> Pratte ait été d'avis que la version française de l'article 1959.1 CcQ était suffisamment claire, et que la lecture « plus naturelle » de l'article n'invitait pas au cumul des revenus, il reprochait entre autres au tribunal administratif, dans *Gamache* et *Cyrenne*, de ne pas avoir considéré la version anglaise du texte de l'article 1959.1 CcQ, version qui ne laissait aucun doute quant à l'opportunité de cumuler les revenus. En effet, quant à ce critère, l'article 1959.1 CcQ se lit comme suit : « has income equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing » (l'auteur Pratte souligne lui-même ce « or »). Considérant les règles d'interprétation de textes bilingues, M<sup>e</sup> Pratte rappelle que les deux versions sont d'égale autorité, et que si ces deux versions ont un sens commun, celui-ci doit prévaloir. Ainsi, à supposer qu'on retienne l'idée que la version française de l'article 1959.1 est équivoque (idée que rejette M<sup>e</sup> Pratte), mais qu'un des sens de la version française est compatible avec l'unique sens admis par la version anglaise, alors c'est ce sens-là qu'il faut retenir.

Comme nous l'avons vu un peu plus haut, au terme de son article, M<sup>e</sup> Pratte, exprimait le souhait que la jurisprudence confirme qu'il ne fallait pas cumuler les revenus. À plusieurs égards, ce souhait a été exaucé, puisque la décision *Diaz Lillo* a été rendue, et nos recherches ont révélé que celle-ci avait été suivie dans huit (8) dossiers en date du 18 juin 2022<sup>139</sup>. Qui plus est, nous n'avons vu aucune décision s'appuyer sur *Gamache* (ou *Cyrenne*) pour justifier un cumul des revenus. En fait, toutes les décisions qui citaient *Gamache* ou *Cyrenne* sur ce point le faisaient pour rejeter l'approche retenue dans celles-ci.

Cela dit, un problème a persisté, puis que dans cinq (5) dossiers après *Diaz Lillo*, des juges administratifs du TAL ont continué de cumuler les revenus, ou à rendre des décisions qui ne permettent pas au lecteur de savoir s'il y a eu cumul des revenus ou non. Notons par ailleurs qu'avant *Diaz Lillo*, mais bien après l'article de M<sup>e</sup> Pratte, deux décideurs ont rendu des décisions de ce genre<sup>140</sup>.

Les juges administratifs qui n'ont pas cité l'article de M<sup>e</sup> Pratte ou la décision *Diaz Lillo* (ou encore une décision l'ayant suivie) semblent ne pas avoir été au courant des développements doctrinaux et

---

<sup>138</sup> Selon Pierre-André Côté, Stéphane Beaulac et Mathieu Devinat, *Interprétation des lois*, 4<sup>e</sup> éd, Montréal, Thémis, au para 1596 : « On entend ici par interprétation pragmatique cette méthode d'interprétation qui repose sur la considération des effets de la loi ou encore des effets d'une interprétation donnée de celle-ci. »

<sup>139</sup> *Marcozzi c. Romanelli*, 2021 QCTAL 8419, *Latour-Duhaime c. Desrochers*, 2021 QCTAL 9183, *Nguyen c. Nguyen*, 2021 QCTAL 28410, *Zhou c. Ambiance Capital inc.*, 2022 QCTAL 3635, *Legault c. Lanctôt*, 2022 QCTAL 4550, *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929, *Parenteau c. Lavallée*, 2022 QCTAL 894, et *Wali c. Lois*, 2022 QCTAL 15330.

<sup>140</sup> *Casillas Torres c. Rousseau*, 2021 QCTAL 4405 (qui ne permet pas de savoir s'il y a eu cumul ou non ; voir le para 9, où il est fait mention d'une conjointe de 76 ans « non-voyante », et le para 11, où l'on ne discute pas des revenus de la conjointe en question – il y a vraisemblablement eu cumul, mais ce n'est pas très explicite) et *Antoine c. Grondin*, 2021 QCTAL 7608, où il y a eu cumul (voir para 8). Heureusement, dans ce dernier cas, les revenus cumulés étaient tout de même inférieurs au seuil maximal, de sorte que l'expulsion n'a pas eu lieu (voir para 12).

jurisprudentiels sur la question. En fait, ils n'ont même pas discuté des deux approches possibles (le cumul et le non-cumul). Vraisemblablement, l'argument n'a pas été soulevé devant eux.

Parmi ces dossiers, le cas *Al-Saoub c. Lafrance*<sup>141</sup> est particulièrement déchirant. Le couple Lafrance louait un logement qui faisait l'objet d'une reprise. Dans leur réponse à l'avis de reprise comme à l'audience au TAL, les Lafrance ont affirmé ne pas vouloir quitter le logement<sup>142</sup>. Chaque membre du couple, à titre individuel, rencontrait les deux premiers critères (soit ceux de l'âge et de la durée d'occupation)<sup>143</sup>. Seul le revenu annuel *combiné* du couple a été considéré, et ce revenu excédait le seuil maximal de seulement 591\$ (ils avaient un revenu combiné de 33 091\$, alors que le plafond était de 32 500\$)<sup>144</sup>. Considérant que le seuil maximal est le même pour une personne seule ou un couple, il est mathématiquement impossible que l'un ou l'autre des membres du couple Lafrance n'ait pas eu, à titre individuel, un revenu inférieur au seuil maximal. Si le courant établi dans *Diaz Lillo c. Hall* avait été suivi, l'alinéa 1959.1(1) aurait joué son rôle, la reprise n'aurait pu être autorisée. Les locataires Lafrance n'étaient représentés par avocat.

La décision *Casillas Torres c. Rousseau*<sup>145</sup> n'est pas d'une grande précision en ce qui concerne l'article 1959.1. Cela dit, dans ce dossier, le locataire Rousseau occupait le logement depuis 12 ans<sup>146</sup>, et quelque chose (l'âge du locataire, peut-être?) semble avoir poussé le juge administratif Dufort à l'interroger sur les critères d'application de l'alinéa 1959.1(1), en particulier celui du revenu<sup>147</sup>. Le locataire avouait avoir un revenu supérieur au seuil<sup>148</sup>. La protection de l'article 1959.1 n'a donc pas été appliquée (et la reprise a eu lieu)<sup>149</sup>. Cela dit, à la lecture des faits, on apprend que le locataire avait une conjointe « non-voyante » âgée de 76 ans<sup>150</sup>. Combien de temps celle-ci avait-elle occupé le logement? Quels étaient ses revenus à elle? La décision ne permet pas de le savoir. Le TAL dit avoir interrogé *le locataire* quant à « ces [sic] revenus »<sup>151</sup>, mais l'a-t-il interrogé quant aux revenus de sa conjointe, ou à la durée d'occupation de celle-ci? La décision n'est pas suffisamment claire pour qu'on puisse le savoir (ce qui, en soi, est troublant). Ici aussi, le locataire, M. Rousseau, n'était pas représenté par avocat. Enfin, à la décharge du juge administratif, sa décision a été rendue deux semaines environ *avant* la décision phare *Diaz Lillo*. On pouvait donc encore dire, au moment où *Casillas Torres c. Rousseau* a été rendue, que selon la jurisprudence (*Gamache, Cyrenne...*), il fallait procéder au cumul des revenus des conjoints, en application de l'alinéa 1959.1(1) CcQ. Cela dit, ni *Gamache*, ni *Cyrenne* n'étaient citées par le juge administratif dans *Casillas Torres c. Rousseau*. Là aussi, la décision nous apparaît insuffisamment motivée. Par ailleurs, l'important article de M<sup>e</sup> Pierre Pratte (sur lequel s'est largement appuyée la juge administrative De Palma

---

<sup>141</sup> 2022 QCTAL 7940.

<sup>142</sup> *Ibid.* aux paras 5 et 7.

<sup>143</sup> *Ibid.* au para 7.

<sup>144</sup> *Ibid.* aux paras 7 et 13.

<sup>145</sup> 2021 QCTAL 4405.

<sup>146</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>147</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> *Ibid.* au para 25.

<sup>150</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>151</sup> *Ibid.* au para 11.

dans *Diaz Lillo*) a été publié en août 2020, soit au moins 5 mois avant *Casillas Torres c. Rousseau*. Il n'en est fait aucune mention dans la décision.

**Tableau 10 : Chronologie des décisions sur le cumul des revenus des occupants : références aux courants jurisprudentiels, et représentation par avocat des locataires**

Date	Intitulé et référence	Occupant	Cumul	Réf. à <i>Diaz</i> (ou courant)	Réf. à <i>Gamache</i> (ou courant)	Locataire représenté par avocat
2019-01-22	<b><i>Gamache c. Boivin</i>, 2019 QCRDL 2538</b>	Conjoint	Oui	N/A	N/A	Non
2019-02-19	<i>Cyrenne c. Pilon</i> , 2019 QCRDL 5365	Conjoint	Oui	N/A	Oui	Non
2019-02-25	<i>Jivtsov c. Raymond</i> , 2019 QCRDL 9545	Conjoint	<b>Poss.</b>	N/A	Non	Non
2019-10-21	<i>Vézina c. Cantin</i> , 2019 QCRDL 33575	Conjoint	Oui	N/A	Non	Non
2019-11-14	<i>Saint-Laurent c. Doucet</i> , 2019 QCRDL 36272	Colocataire (sans plus de précisions)	<b>Poss.</b>	N/A	Non	Non
2020-06-01	<i>Hamel c. Hamel</i> , 2020 QCRDL 11643	Colocataire (sans plus de précisions)	<b>Poss.</b>	N/A	Non	Non
2020-08-??	<b>Publication de l'article de Me Pierre Pratte</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2021-02-17	<i>Casillas Torres c. Rousseau</i> , 2021 QCTAL 4405	Conjoint	<b>Poss.</b>	N/A	Non	Non
2021-02-25	<i>Antoine c. Grondin</i> , 2021 QCTAL 7608	Colocataire, Conjoint	<b>Oui</b>	N/A	Non	<b>Oui</b>
2021-03-04	<b><i>Diaz Lillo c. Hall</i>, 2021 QCTAL 5978</b>	Enfant	Non	N/A	Oui	Non
2021-03-22	<i>Seyedmohammad c. Gauvreau</i> , 2021 QCTAL 7584	Colocataire (sans plus de précisions)	<b>Poss.</b>	Non	Non	Non
2021-04-01	<i>Marcozzi c. Romanelli</i> , 2021 QCTAL 8419	Enfant	Non	Oui	Non	<b>Oui</b>
2021-04-08	<i>Latour-Duhaime c. Desrochers</i> , 2021 QCTAL 9183	Petit-enfant	Non	Oui	Oui	<b>Oui</b>
2021-04-22	<i>Galipeau c. Francoeur</i> , 2021 QCTAL 10056	Colocataire, Conjoint	<b>Oui</b>	Non	Non	Non
2021-11-08	<i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410	Fils	Non	Oui	Non	<b>Oui</b>

2022-02-08	<i>Zhou c. Ambiance Capital inc.</i> 2022 QCTAL 3635	Conjointe	Non	Oui	Non	Non
2022-02-09	<i>McGraw c. Roy</i> , 2022 QCTAL 3842	Conjoint	<b>Poss.</b>	Non	Non	Non
2022-02-16	<i>Legault c. Lanctôt</i> , 2022 QCTAL 4550	Conjoint	Non	Oui	Oui	Non
2022-03-23	<i>Al-Saoub c. Lafrance</i> , 2022 QCTAL 7940	Colocataire, conjoint	<b>Oui</b>	Non	Non	Non
2022-03-25	<i>Guimont c. Fortier</i> , 2022 QCTAL 8929	Colocataire (sans plus de précisions)	Non	Oui	Oui	Non
2022-03-25	<i>Parenteau c. Lavallée</i> , 2022 QCTAL 894	Colocataire (sans plus de précisions)	Non	Oui	Oui	<b>Oui</b>
2022-05-04	<i>Dacosta c. Boulanger</i> , 2022 QCTAL 13101	Colocataire (sans plus de précisions)	<b>Poss.</b>	Non	Non	<b>Oui</b>
2022-05-26	<i>Wali c. Lois</i> , 2022 QCTAL 15330	Enfant	Non	Oui	Oui	Non

#### 1.1.4. Les exceptions prévues à l’alinéa 2 de l’article 1959.1

L’application des exceptions de l’alinéa 1959.1(2) CcQ n’apparaît pas avoir suscité beaucoup de difficultés juridiques. Deux dossiers méritent tout de même d’être signalés : *Levin c. Perez*<sup>152</sup>, qui a fait l’objet d’une décision de la Cour du Québec en appel<sup>153</sup>, et la décision *Ros c. Lamarche*<sup>154</sup>, qui a peut-être révélé un conflit entre la loi et l’intention des parlementaires.

Dans *Levin c. Perez*, M. Levin et Mme Klimovitskaia, propriétaires-occupants d’un duplex, vivaient au rez-de-chaussée de l’immeuble avec six de leurs enfants, âgés entre 1 an et demi et 20 ans<sup>155</sup>. La mère de M. Levin, âgée de 72 ans<sup>156</sup>, avait été diagnostiquée de la maladie d’Alzheimer et ne pouvait plus vivre seule; elle avait besoin de supervision et de soins<sup>157</sup>. Les locataires voulaient donc reprendre le logement situé à l’étage de leur duplex, afin d’y loger la mère de M. Levin<sup>158</sup>. Le logement en question était occupé depuis 28 ans par la locataire Perez, également âgée de 72 ans, et qui avait un revenu inférieur au seuil de revenu maximal<sup>159</sup> : autrement dit, Mme Perez rencontrait les trois critères de l’alinéa premier de l’article 1959.1 CcQ. Étant donné que la bénéficiaire de la reprise, la mère de M. Levin, était âgée de 72 ans, les locataires

<sup>152</sup> 2017 QCRDL 13125.

<sup>153</sup> Autorisation d’appel : *Perez c. Liven*, 2017 QCCQ 7563. Appel : *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686.

<sup>154</sup> 2020 QCRDL 4785.

<sup>155</sup> 2017 QCRDL 13125 au para 8.

<sup>156</sup> *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686 au para 3.

<sup>157</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 au para 9.

<sup>158</sup> 2017 QCRDL 13125 aux paras 1, 3 et 6.

<sup>159</sup> 2017 QCRDL 13125 aux paras 17 et 18.

étaient en mesure d'invoquer l'alinéa 1959.1(2)(2) pour faire échec à la protection supplémentaire dont bénéficiait la locataire Perez en raison de son âge, de sa durée d'occupation et de son revenu. Le problème était alors que selon le projet des locataires, la reprise ne devait pas bénéficier *qu'à* la mère (âgée et malade) de M. Levin, mais *aussi* à trois enfants de ce dernier<sup>160</sup>. La question suscitée par le dossier *Levin c. Perez* était donc de savoir si la reprise devait s'exercer au bénéfice *exclusif* de personnes âgées de 70 ans ou plus, pour que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) puisse faire échec à la protection accordée par l'alinéa 1959.1(1)<sup>161</sup>. La Régie du logement comme la Cour du Québec ont répondu par la négative<sup>162</sup>. Il est pertinent de faire remarquer que le raisonnement suivi par la Cour du Québec dans cette affaire a en parti fondé la décision de la juge De Palma dans *Diaz Lillo*<sup>163</sup>. En effet, selon la juge administrative, s'il ne fallait pas empêcher qu'une reprise soit effectuée en vertu de l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) sous prétexte que la bénéficiaire âgée de plus de 70 ans serait accompagnée, dans la reprise, de bénéficiaires plus jeunes, il ne fallait pas non plus empêcher qu'une locataire qui rencontrait individuellement les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) soit maintenue dans les lieux sous prétexte qu'elle cohabitait avec une personne ayant un revenu qui, cumulé au sien, était supérieur au seuil maximal<sup>164</sup>.

Dans *Ros c. Lamarche*, le locateur Ros, âgé de 92 ans, était propriétaire-occupant d'un duplex. Il habitait le rez-de-chaussée, tandis que le logement à l'étage était occupé depuis 15 ans par les locataires Lamarche et Viele, dont l'un était âgé de plus de 70 ans. Le locateur Ros souhaitait reprendre le logement des locataires Lamarche et Viele pour y loger sa *petite*-fille, qui avait moins de 70 ans. Il s'agissait donc, comme l'a souligné la juge administrative Dion, d'un cas d'application de l'exception 1959.1(2)(3). Notons que dans *Ros c. Lamarche* (comme dans plusieurs autres dossiers) la RDL a cessé de vérifier si les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ étaient rencontrés par les locataires aussitôt qu'elle a constaté que l'exception du paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ s'appliquait. Ainsi, on ne sait pas si le locataire âgé, dans *Ros c. Lamarche*, rencontrait le critère du revenu. Cela dit, bien que l'exception du paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ se soit appliquée (faisant ainsi échec à la protection dont aurait peut-être pu bénéficier les locataires en vertu de l'alinéa 1959.1(1) CcQ), la juge administrative Dion a entre autres refusé d'autoriser la reprise, puisqu'aucune preuve n'avait été faite que le locateur-propiétaire Ros était le principal soutien de sa petite-fille. La juge administrative Dion appliquait en cela l'article 1957 CcQ qui exige, *lorsque le bénéficiaire de la reprise n'est pas un ascendant ou un descendant au premier degré*, que le locateur-propiétaire soit le « principal soutien » du bénéficiaire. Pour refuser la reprise, la juge administrative Dion a entre autres écrit, au paragraphe 11 :

[11] La preuve ne démontre pas que le locateur est le principal soutien financier de la bénéficiaire de la reprise ni qu'il est un ascendant au premier degré. C'est plutôt sa petite-fille qui désire habiter l'immeuble pour venir en aide à son grand-père et lui être son soutien.

---

<sup>160</sup> 2017 QCRDL 13125 au para 3.

<sup>161</sup> Voir en particulier *Perez c. Levin* 2018 QCCQ 5686 aux paras 6, 8 et 10.

<sup>162</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 aux paras 30 à 32, et *Perez c. Levin* 2018 QCCQ 5686 en particulier au para 34.

<sup>163</sup> *Diaz Lillo c. Hall*, 2021 QCTAL 5978 aux paras 56 à 59.

<sup>164</sup> *Ibid*, aux paras 21 et 56 à 59.

Il y a quelque chose d'ironique dans l'emploi de cet argument (qui nous apparaît au demeurant fondé, vu les termes clairs des articles 1957 et 1959.1) pour nier le droit à la reprise d'un locataire âgé de 92 ans qui souhaite loger sa petite-fille dans l'immeuble qu'il habite afin que celle-ci devienne son « principal soutien » (comme cela est annoncé au premier paragraphe de la décision *Ros c. Lamarche*). Après tout, l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ a précisément été introduite pour éviter que des locateurs-propriétaires âgés de plus de 70 ans ne soient empêchés (par l'alinéa 1959.1(1) CcQ) d'effectuer une reprise pour loger un de leurs proches aidants dans l'immeuble qu'ils occupent. Au risque de simplifier exagérément les choses : alors que le paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ vise à permettre à un locateur-propriétaire-occupant de rapprocher de chez lui un de ses *soutiens* (ou aidants), l'article 1957 CcQ exige que ce soit en fait ce locateur-propriétaire-occupant qui soit le principal soutien du bénéficiaire de la reprise. Qui doit soutenir qui, au fait ?

Les exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ (exceptions qui n'étaient pas prévu au projet de loi dans sa version initiale<sup>165</sup>) sont issues de compromis entre Françoise David (marraine du projet de loi n° 492) et Martin Coiteux (ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire au moment de l'adoption du projet). Lors de l'étude détaillée du projet de loi, en commission parlementaire, Mme David s'exprimait ainsi<sup>166</sup> :

Donc, j'ai accepté qu'on dise : Oui, dans ce cas-là, on pourrait accepter qu'un propriétaire occupant à 70 ans ou plus loge, dans le même immeuble que lui, son bénéficiaire. Pourquoi? Pourquoi est-ce que j'ai accepté ça, dans le fond? Parce que, un propriétaire... occupant, pardon, de plus de 70 ans, c'est très concevable qu'il puisse avoir besoin d'aide, de soutien physique, moral, psychologique, tu sais, pour toutes sortes de choses et que je me suis, honnêtement, laissée convaincre, je dois dire, de la validité de cette idée que, bien, au fond, à 70 ans passés, propriétaire occupant, j'aimerais ça que mon fils ou ma fille de 50 ans, disons, vienne vivre dans le même immeuble que moi, parce que ça va me donner un bon coup de main pour le déneigement, pour les commissions, pour m'accompagner dans certaines activités de santé ou autres.

Lors de l'adoption du projet de loi, le ministre Coiteux s'exprimait ainsi<sup>167</sup> :

[...] [O]n avait toujours, du côté du gouvernement, la crainte qu'en étant trop restrictif ça puisse mener à une forme de discrimination à l'égard des personnes âgées du côté des propriétaires. Et donc il fallait trouver un équilibre, et c'est dans la recherche de cet équilibre, Mme la Présidente, que nous avons discuté pendant quelques semaines supplémentaires pour en arriver finalement à des amendements qui nous apparaissaient, de notre côté, répondre à cet équilibre. [...]

---

<sup>165</sup> PL 492, *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés*, 1<sup>ère</sup> sess, 41<sup>e</sup> lég, Québec, 2015.  
En

ligne : [https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?Mediald=ANQ.Vigie.BII.DocumentGenerique\\_104673&process=De\\_fault&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz](https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?Mediald=ANQ.Vigie.BII.DocumentGenerique_104673&process=De_fault&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz)

<sup>166</sup> Québec, Assemblée nationale, Commission permanente de l'aménagement du territoire, « Étude détaillée du projet de loi n° 492 — Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés », *Journal des débats de la Commission permanente de l'aménagement du territoire*, Vol 44 N° 76 (2 juin 2016) à la p 2.

<sup>167</sup> Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats de l'Assemblée*, Vol 44 N° 184 (9 juin 2016) à la p 11647.

[...] [O]n a prévu un certain nombre d'exceptions.

D'abord, il y a des propriétaires qui ne sont pas nécessairement des personnes à revenus très élevés. Il y a surtout des personnes propriétaires qui sont elles-mêmes des personnes âgées dont on doit aussi protéger les droits. Et, d'autre part, il y a des personnes âgées qui ont besoin d'accompagnement familial, des aidants naturels et qui, pour cette raison, pourraient vouloir reprendre un logement dans le même immeuble qu'ils habitent pour avoir ce type d'aidants naturels avec les membres de leurs familles.

Alors, ça nous a permis de baliser le projet de loi d'une façon qui était à la fois conforme aux attentes, aux objectifs fondamentaux, qui respectait un équilibre, selon nous, entre le droit des locataires et le droit des locateurs et qui permettait des situations qui sont tout à fait raisonnables, comme celle d'une personne âgée qui a besoin de sa famille comme aidant naturel!. Et le projet de loi, tel qu'il est aujourd'hui après l'étude détaillée, reflète cet équilibre et ces discussions que nous avons eues ensemble.

Enfin, dans *Ros c. Lamarche*, les préoccupations évoquées par le ministre Coiteux ont été mises de l'avant par le procureur du locateur-propriétaire Ros, qui a plaidé l'alinéa 2 de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>168</sup> (ci-après « CdIp ») et la juge administrative Dion en a bien tenu compte avant de refuser la reprise<sup>169</sup>. Pour rappel, l'article 48 CdIp se lit ainsi (nos soulèvements) :

48. Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

Telle personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu.

Si la juge administrative Dion a malgré cela refusé le projet de reprise du locateur-propriétaire Ros, puisque celui-ci n'était pas motivé par un besoin de protection ou de sécurité<sup>170</sup>. En effet, selon le projet envisagé, le soutien qu'étaient censés apporter la petite-fille du locateur et le conjoint de celle-ci consistait essentiellement à entretenir l'immeuble du locateur et à apporter, « parfois », des repas à ce dernier. La juge administrative Dion était d'avis que ce soutien pouvait s'offrir sans que le couple emménage dans l'immeuble (d'autant plus que le couple n'habitait déjà pas très loin du locateur)<sup>171</sup>.

Pour conclure sur les exceptions, outre ces deux décisions, Il y a simplement lieu de faire remarquer au lecteur que les exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ ne peuvent s'appliquer qu'en cas de *reprises*. Par conséquent, lorsqu'il y a une demande d'éviction, et qu'un locataire ou son conjoint rencontre les trois critères de l'alinéa premier (1959.1(1) CcQ), l'éviction ne peut être accordée.

### **3.2 L'alinéa 1961(3) CcQ**

L'alinéa 1961(3) CcQ se lit comme suit : « Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1. ». Les avis dont il est question ici sont les avis de reprise et d'éviction mentionnés aux alinéas 1 et 2.

---

<sup>168</sup> *Ros c. Lamarche*, 2020 QCRDL 4785 au para 12.

<sup>169</sup> *Ibid.* aux paras 14-21.

<sup>170</sup> *Ibid.* au para 18.

<sup>171</sup> *Ibid.* au para 19.

Cet alinéa a suscité la question suivante, en jurisprudence : que doit-il advenir d'un avis de reprise ou d'éviction qui ne reproduit pas le contenu de l'article 1959.1 ? Comme nous l'avons indiqué à la section 2.2, l'omission du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise est loin d'avoir systématiquement entraîné l'invalidité de l'avis de reprise. Bien au contraire : dans la majorité des cas étudiés (33 sur 54), l'avis incomplet a été considéré valide par la RDL ou le TAL. Comment en est-on venu à ce résultat ?

Il y a d'abord eu la décision *Lafortune c. Dubois*<sup>172</sup> (première décision rendue sur une des dispositions introduites par le projet de loi n° 492, d'ailleurs), rendue par la juge administrative Novello. Dans cette affaire, les locataires avaient reçu un avis de reprise qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ<sup>173</sup>. Après réception de cet avis incomplet, un des locataires, qui avait plus de 70 ans, s'est informé auprès de la RDL ; il semble avoir appris, à cette occasion, l'existence de l'article 1959.1 CcQ, et il s'est conséquemment opposé à la reprise<sup>174</sup>. Les locataires ont donc introduit une demande d'autorisation de reprise en vertu de l'article 1963 CcQ. Les locataires, représentés par avocat, ont formulé une objection préliminaire à la reprise, puisque l'avis envoyé par les locataires ne respectait pas l'alinéa 1961(3) CcQ.

Se prononçant sur la question dans une décision interlocutoire, la juge administrative Novello a d'abord noté qu'à l'article 1898 CcQ, le législateur avait écrit :

1898. Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de faire appel à cet article, en l'occurrence, puisque l'exigence de reproduire le contenu de l'article 1959.1 dans l'avis est prescrite par la *loi* (article 1961 CcQ), et non par *règlement*. Quoiqu'il en soit, la juge administrative Novello a écrit :

[15] Considérant que la reprise du logement est une exception au droit du maintien dans les lieux, la jurisprudence majoritaire a établi que les dispositions concernant l'exercice de ce recours doivent être rigoureusement respectées au risque d'y faire échec. Il est reconnu qu'il s'agit de dispositions d'ordre public de protection visant à protéger les droits du locataire.

Puis, pour se distancer de cette approche majoritaire, la juge administrative a ajouté :

[16] Toutefois, la jurisprudence autrefois rigoriste et restrictive a évolué, et dans des situations particulières a accepté des dérogations à ce principe.

La juge administrative s'est ensuite appuyée sur la décision *Casson c. Riley*<sup>175</sup>, de la Cour du Québec, pour expliquer que le non-respect d'une disposition impérative, quant au contenu de l'avis, n'entraînait la

---

<sup>172</sup> 2017 QCRDL 3422.

<sup>173</sup> *Ibid.* au para 7.

<sup>174</sup> *Ibid.* au para 8.

<sup>175</sup> 1998 CanLII 10826 (QC CQ).

nullité de celui-ci que si le législateur avait précisé que c'était cette sanction qui s'appliquait, ou à défaut, que si un préjudice avait été causé au destinataire de l'avis.

En l'occurrence, la juge administrative Novello a conclu que le locataire n'avait subi aucun préjudice du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise, essentiellement parce qu'il avait eu connaissance du contenu de cet article en temps utile, ce qui lui avait permis de s'opposer à la reprise<sup>176</sup>. Cette approche nous apparaît étrange ; en effet, il y a lieu de se demander dans quelles circonstances, alors, le non-respect de l'alinéa 1961(3) CcQ pourrait entraîner la nullité d'un avis. Évidemment, si un locataire âgé ne s'oppose pas à la reprise parce qu'il ignore l'existence de l'article 1959.1 CcQ, le TAL n'aura pas l'occasion de constater l'incomplétude de l'avis. Il semble douteux qu'un locataire puisse fonder un recours en vertu de l'article 1968 CcQ (reprise obtenue mauvaise foi) simplement sur l'absence de reproduction de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis (en effet, cette omission n'apparaît pas, en soi, être une démonstration de mauvaise foi). La nullité de l'avis ne pourrait-elle être alors appliquée que dans les cas où un locataire âgé s'oppose à la reprise tout en ignorant l'article 1959.1 CcQ, ou du moins en ne l'invoquant pas ? Et quand pourra-t-il alors l'invoquer sans se faire répondre par le TAL qu'il « n'a perdu aucun moyen de défense »<sup>177</sup> du fait de l'incomplétude de l'avis ?

La décision *Lafortune c. Dubois*, bien qu'elle ait été citée plusieurs fois (sans doute parce qu'il s'agit de la première décision rendue sur le sujet), présente au fond un cas de figure et une solution unique parmi les dossiers étudiés. En effet, les décisions où le locataire qui reçoit un avis ne respectant pas 1961(3) CcQ a **70 ans ou plus** et où l'avis est néanmoins considéré valide sont rares : outre *Lafortune c. Dubois*, il y a en a quatre autres : *Boisclair c. Prudhomme*<sup>178</sup>, *Loiselle c. Plain*<sup>179</sup>, *Anderson c. James*<sup>180</sup> et *Khan c. Yaccoub*<sup>181</sup>. Dans les deux premières, le tribunal estime que l'avis incomplet est valide parce que les locataires n'auraient de toute façon pas pu se prévaloir de l'article 1959.1, puisqu'ils n'avaient pas accumulé 10 ans d'occupation (autrement dit, ils ne rencontraient pas le deuxième critère de l'alinéa 1959.1(1) CcQ)<sup>182</sup>. Dans *Khan c. Yaccoub*, comme l'exception du paragraphe 1959.1(2)(1) s'appliquait (le locateur-propriétaire âgé de 70 ans voulait reprendre le logement pour s'y loger), le tribunal a estimé que le locataire n'avait subi aucun préjudice du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise<sup>183</sup>. La décision *Anderson c. James* n'est pas d'une grande précision sur ce point. La juge administrative Fortin se contente de citer le paragraphe 18 de *Lafortune c. Dubois* puis d'écrire :

« En l'occurrence, la locataire ne peut invoquer de préjudice personnel et actuel du fait que les restrictions régissant les reprises pour les aînés ne lui ont pas été dénoncées. La reproduction incomplète du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec ne peut résulter, ici, en une omission fatale pour la locatrice d'autant plus qu'elle n'a aucun impact pour la locataire. »<sup>184</sup>

---

<sup>176</sup> *Ibid.* au para 18.

<sup>177</sup> *Ibid.*

<sup>178</sup> 2022 QCTAL 2109.

<sup>179</sup> 2018 QCRDL 7371.

<sup>180</sup> 2018 QCRDL 20672.

<sup>181</sup> 2018 QCRDL 16521.

<sup>182</sup> *Boisclair c. Prudhomme*, 2022 QCTAL 2109 aux paras 41 à 43 ; *Loiselle c. Plain*, 2018 QCRDL 7371 aux paras 24 et 25.

<sup>183</sup> *Khan c. Yaccoub*, 2018 QCRDL 16521 aux paras 29 à 32.

<sup>184</sup> *Anderson c. James*, 2018 QCRDL 20672 au para 20.

Considérant que la situation se prêtait à l'application de l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ<sup>185</sup>, la juge administrative Fortin a peut-être suivi le même raisonnement que le juge administratif Robbins dans *Khan c. Yaccoub*. Cela dit, vu le manque de précision dans les motifs rédigés dans *Anderson c. James*, on ne peut en être sûr.

En tous les cas, les interprétations selon lesquelles les locataires qui ont reçu un avis ne respectant pas l'alinéa 1961(3) CcQ ne subissent de préjudice que dans les cas où ils étaient effectivement protégés par l'article 1959.1 CcQ (*Boisclair c. Prudhomme*, *Loiselle c. Plain* et *Khan c. Yaccoub*) nous apparaissent enlever toute pertinence à l'alinéa 1961(3) CcQ et être contraires à l'article 41.1 de la *Loi d'interprétation*<sup>186</sup>. Quel intérêt peut avoir l'alinéa 1961(3) CcQ si le défaut de le respecter n'empêche la reprise (ou l'éviction) que dans les circonstances où l'alinéa 1959.1 CcQ l'empêche également?

D'autres décideurs ont eu une interprétation différente, qui donne à l'alinéa 1961(3) CcQ un effet qui va au-delà du champ déjà couvert par l'alinéa 1959.1 CcQ. En premier lieu, on peut compter la juge administrative Marcil dans *Ciavaglia c. Gargour*<sup>187</sup> (ci-après « *Ciavaglia* »). Dans cette affaire, le locataire avait plus de 70 ans, et l'avis de reprise qu'il avait reçu ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ. Cela semble avoir été le motif *principal* d'invalidation de l'avis (la juge administrative Marcil a souligné l'alinéa 3 dans l'article 1961 CcQ<sup>188</sup>, et discoursé beaucoup plus longtemps sur ce défaut<sup>189</sup>), bien qu'il en ait existé un autre (la date de reprise indiquée dans l'avis n'était pas conforme à l'article 1960 CcQ, et les changements de date ont pu « rendre confus le locataire quant à l'exercice de ses droits »<sup>190</sup>). Il est à noter que dans cette affaire, le locataire n'avait pas la durée d'occupation requise par l'alinéa 1959.1 CcQ ; en effet, il n'aurait eu que 8 ans d'occupation au moment prévu de la reprise<sup>191</sup>. Il a donc suffi, pour la juge administrative Marcil, que le locataire ait atteint l'âge de 70 ans pour qu'elle conclue que l'avis ne reproduisant pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ était invalide. Il y a lieu de faire remarquer tout de même qu'au paragraphe 18, la décideuse Marcil écrit (nos soulignements) :

Or, en l'espèce, bien que le locataire ait soulevé les principes sous-adjacents à l'article 1959.1 C.c.Q. lors de l'audience, le revenu afin de se prémunir de l'exemption prévue à l'article 1959.1 C.c.Q. n'était pas connu pour le locataire. Ainsi, selon le Tribunal et selon les exigences requises en cas de reprise, l'absence de la reproduction de l'article 1959.1 C.c.Q. a empêché le locataire de préparer adéquatement sa défense et donc, l'a empêché d'utiliser cette mesure de protection législative correctement, s'il y avait lieu.

Bien que la juge administrative Marcil n'y réfère pas, ces motifs nous rappellent ceux de la juge administrative Novello dans *Lafortune c. Dubois*, où celle-ci s'était dite d'avis que les locataires avaient été « en pleine connaissance de leurs droits », et qu'ils n'avaient « perdu aucun moyen de défense » du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise. Cela dit, dans *Ciavaglia*, la juge administrative Marcil n'évoque pas tant la *perte d'un moyen de défense* en tant que tel

---

<sup>185</sup> *Ibid.* aux paras 7 à 10.

<sup>186</sup> RLRQ c I-16.

<sup>187</sup> 2018 QCRDL 3070.

<sup>188</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>189</sup> *Ibid.* aux paras 11 à 18 (comparer avec les paras 19 et 20).

<sup>190</sup> *Ibid.* au para 20.

<sup>191</sup> *Ibid.* au para 2 *in fine*.

(le locataire Gargour a, après tout, bel et bien plaidé l'article 1959.1 à l'audience) que celle de l'occasion de « préparer adéquatement » une défense.

Parmi les décisions qui ont suivi *Ciavaglia*, il y a *Elgoharri c. Margot*<sup>192</sup>, de la juge administrative McLean. En l'occurrence, le cas était encore plus simple que *Ciavaglia*, puisque le locataire disait carrément ignorer le contenu de l'article 1959.1 CcQ :

[15] Le locataire, assisté de son fils, affirme ne pas connaître le contenu de cet article.

[16] Étant âgés de plus de 70 ans, les locataires avaient tout intérêt à connaître cet article afin de se préparer adéquatement à l'audience et utiliser cette mesure de protection législative correctement, le cas échéant.

Vraisemblablement, le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ a été soulevé d'office; les locataires n'étaient pas représentés par avocat. Encore une fois, ici, le TAL ne s'est pas tant préoccupé de la possibilité d'invoquer l'article 1959.1, mais plutôt de celle de se « préparer adéquatement ». Comme dans *Ciavaglia*, les locataires dans *Elgoharri c. Margot* n'avaient pas 10 ans d'occupation du logement<sup>193</sup>.

Dans *Guimont c. Fortier*<sup>194</sup>, le juge administratif Huot s'est aussi appuyé sur *Ciavaglia*<sup>195</sup>. Dans cette affaire, une colocataire (Mme Audette) avait 77 ans mais « seulement » 9 ans d'occupation<sup>196</sup>. Cela a suffi pour que le juge Huot conclue à l'invalidité de l'avis ne reproduisant pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ :

[11] En appliquant cette analyse aux faits mis en preuve, le Tribunal conclut que la reproduction du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec devait se trouver à l'avis de reprise envoyé aux locataires, puisque la locataire Nicole Audette est âgée de plus de 70 ans.

[12] Le Tribunal conclut que l'avis de reprise envoyé le 23 octobre 2020 n'est pas valide. En conséquence, la demande pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement doit être rejetée.

Il s'agit d'une décision très courte, et ici, contrairement à ce qui avait prévalu dans *Ciavaglia* (ou encore *Lafortune c. Dubois*), le juge administratif Huot n'a pas discuté de la connaissance des locataires quant à l'existence de l'article 1959.1 ou ses critères d'application.

Finalement, *Croteau c. Vachon*<sup>197</sup> est un cas similaire à *Ciavaglia* et *Elgoharri c. Margot*, à ceci près que la locataire avait non seulement plus de 70 ans (76, pour être exact), mais qu'au moment prévu de la reprise, elle aurait eu (précisément) 10 ans d'occupation du logement<sup>198</sup>. Qui plus est, le locateur-proprétaire prétendait avoir remis un avis sur deux pages, tandis que la locataire prétendait n'avoir reçu qu'un avis d'une page (la page « manquante » contenait, selon les dires du locateur-proprétaire, une reproduction

---

<sup>192</sup> 2021 QCTAL 28208.

<sup>193</sup> *Ibid.*, au para 2.

<sup>194</sup> 2021 QCTAL 2192.

<sup>195</sup> *Ibid.* aux paras 8 à 12.

<sup>196</sup> *Ibid.* au para 2, ainsi que la décision impliquant les mêmes parties, rendue un an plus tard : *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929 aux paras 10, 13 et 14.

<sup>197</sup> 2021 QCTAL 10301.

<sup>198</sup> *Ibid.* aux paras 3 et 6.

du contenu de l'article 1959.1)<sup>199</sup>. La juge administrative Morin a plutôt cru la locataire. Au sujet de l'avis incomplet, la décideuse écrit (nos soulignements):

[13] Ces avis doivent permettre au locataire de vérifier les informations communiquées afin de pouvoir se protéger adéquatement.

[14] Dans le présent cas, le Tribunal constate que la locataire a l'âge requis pour bénéficier de la protection prévue à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. La surprise de cette dernière lorsque les informations lui ont été transmises était fort révélateur tant et si bien qu'un ajournement de l'affaire a été nécessaire afin de lui permettre de produire ses preuves de revenus.

[...]

[16] Le témoignage de la locataire est crédible, elle témoigne avec honnêteté et sans contradiction. Au surplus, il serait étonnant que son état de surprise soit feint et qu'elle ait choisi de ne rien préparer de son dossier tout en ayant en sa possession le bail conclut [sic] en 2011. Quant à la preuve de revenus, cette dernière a été produit lors de l'ajournement. En d'autres termes, elle n'a pas eu la possibilité de se préparer adéquatement simplement parce qu'elle n'avait pas les informations utiles pour se défendre.

[17] Le Tribunal conclut que l'avis transmis à la locataire était incomplet ce qui lui a, par conséquent, causé un préjudice sérieux. Le texte prévu à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* devait accompagner l'avis de 1961 du même Code puisque l'occupante des lieux est âgée de plus de 70 ans. La demande de reprise doit être rejetée, le locateur n'a pas réussi à démontrer de façon prépondérante et convaincante que les formalités prévues à la loi ont été suivies.

Il est intéressant de noter, ici, que grâce à un ajournement, la locataire a pu produire des preuves de ses revenus. La juge administrative Morin n'a toutefois pas révélé, dans ses motifs, si les revenus ainsi mis en preuve étaient inférieurs ou supérieurs au seuil maximal de revenu publié par la Société d'habitation du Québec. Il nous semble que si le revenu de la locataire avait été inférieur ou égal au seuil, la décideuse l'aurait constaté, puisque cela aurait entraîné l'application de la protection de l'article 1959.1 CcQ et empêché la reprise. La juge administrative Morin a plutôt choisi d'invoquer le non-respect de l'alinéa 1961(3) CcQ pour faire échec à la reprise. Il est étonnant, tout de même, qu'il y ait eu ajournement pour que la locataire puisse produire des preuves de ses revenus. En effet, au moment où l'ajournement a été ordonné, le TAL était en mesure de constater que la locataire avait l'âge (et la durée d'occupation) requis, et que l'avis de reprise était incomplet. Autrement dit, l'ajournement n'a pas été accordé pour obtenir une information qui était nécessaire pour rendre la décision qui, ultimement, a été rendue. En fin de compte, lorsqu'on lit attentivement les motifs, on constate que si la reprise n'a pas été autorisée, c'est simplement parce que la locataire avait 70 ans ou plus, et que l'avis de reprise ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1.

Ces quatre décisions (*Ciavaglia*, *Guimont c. Fortier*, *Elgoharri c. Margot* et *Croteau c. Vachon*) sont probablement les plus significatives, sur le sujet, parce que le refus d'autoriser la reprise repose exclusivement (ou *principalement*, dans le cas de *Ciavaglia*) sur le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ.

---

<sup>199</sup> *Ibid.* au para 15.

Cela dit, comme nous l'avons signalé à la section 2.2, plusieurs décisions (17, en excluant *Ciavaglia*) mentionnent, parmi d'autres motifs justifiant de refuser une reprise ou une éviction, le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ. Puisque, dans ce contexte, les décideurs ne s'étendent généralement pas sur ce défaut, il y a lieu de se demander qu'elle importance ils y accordaient réellement. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne se trouve pas dans ces 17 décisions des enseignements intéressants ou utiles.

Ainsi, dans *Henri c. Labrie*<sup>200</sup>, la locataire ne rencontrait ni le critère de l'âge<sup>201</sup>, ni le critère de la durée d'occupation (8 ans<sup>202</sup>), et celui du revenu n'a pas été discuté. Néanmoins, la juge administrative Laverdure a écrit (nos soulignements) :

[8] Le contenu de l'avis à la locataire ne respecte pas les exigences de l'article 1961 du Code civil du Québec.

[9] En effet, la mention de l'article 1959.1 du Code civil du Québec n'était pas indiquée.

[10] Cependant, cette absence n'est pas considérée comme fatale par certaines décisions, lorsque le locataire ne remplissait pas les conditions qui y sont énumérées.

[11] Dans les circonstances, la locatrice ne pouvait présumer de cela, puisque la locataire est une personne âgée, même si elle n'a pas encore atteint 70 ans.

Un raisonnement similaire semble avoir été suivi dans *Rivest c. 13451577 Canada inc.*<sup>203</sup> (décision où l'âge du locataire n'est pas précisé), du juge administratif Michel Huot (nos soulignements):

[34] [...] [L]e Tribunal conclut que la reproduction du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec devait se trouver à l'avis d'éviction envoyé au locataire puisque le locataire est une personne aînée et, qu'à moins de lui demander son âge, on doit présumer qu'il doit recevoir les informations prévues à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. [...]

Dans ni l'une, ni l'autre des décisions, on ne précise ce qu'est une « personne âgée » ou « aînée ». À tout événement, il nous semblerait effectivement particulièrement approprié qu'une personne qui a, disons, 69 ans soit avisée de l'existence de l'article 1959.1 CcQ lorsqu'elle est concernée par un projet de reprise ou d'éviction. En effet, comme nous l'avons vu à la sous-section 3.1.3, ce qui compte, pour l'application du critère de l'âge, ce n'est pas l'âge du locataire (ou de son conjoint) au moment de la réception de l'avis, ni même au moment de l'audience, mais plutôt au moment de la reprise ou de l'éviction. Par conséquent, un locataire de 69 ans (ou dont le conjoint a 69 ans) est susceptible de se qualifier pour la protection de l'article 1959.1 CcQ au moment de la reprise ou de l'éviction effective<sup>204</sup>, et il est crucial qu'il sache cette information.

En fin de compte, il est difficile de savoir quelle était l'intention du législateur lorsqu'il a inscrit, à l'article 1961 CcQ, l'exigence de reproduire le contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise ou d'éviction. En commission parlementaire, lors de l'étude détaillée du projet de loi n° 492, il n'y a pas eu de discussion

---

<sup>200</sup> 2022 QCTAL 8516.

<sup>201</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>202</sup> *Ibid.* au para 3.

<sup>203</sup> 2022 QCTAL 15403.

<sup>204</sup> Voir par exemple *Marcozzi c. Romanelli*, 2021 QCTAL 8419.

sur le sujet<sup>205</sup>. Rien n’y permet de savoir quelle sanction les députés présents envisageaient pour le non-respect de l’alinéa 1961(3) CcQ.

Pour notre part, il nous semble que quoi que l’on puisse penser des diverses interprétations jurisprudentielles, les interprétations contenues dans les décisions de la lignée de *Ciavaglia* ont au moins le mérite de donner un effet utile à l’alinéa 1961(3) CcQ.

---

<sup>205</sup> Québec, Assemblée nationale, Commission permanente de l’aménagement du territoire, « Étude détaillée du projet de loi n° 492 — Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés », *Journal des débats de la Commission permanente de l’aménagement du territoire*, Vol 44 N° 76 (2 juin 2016) à la p 19.

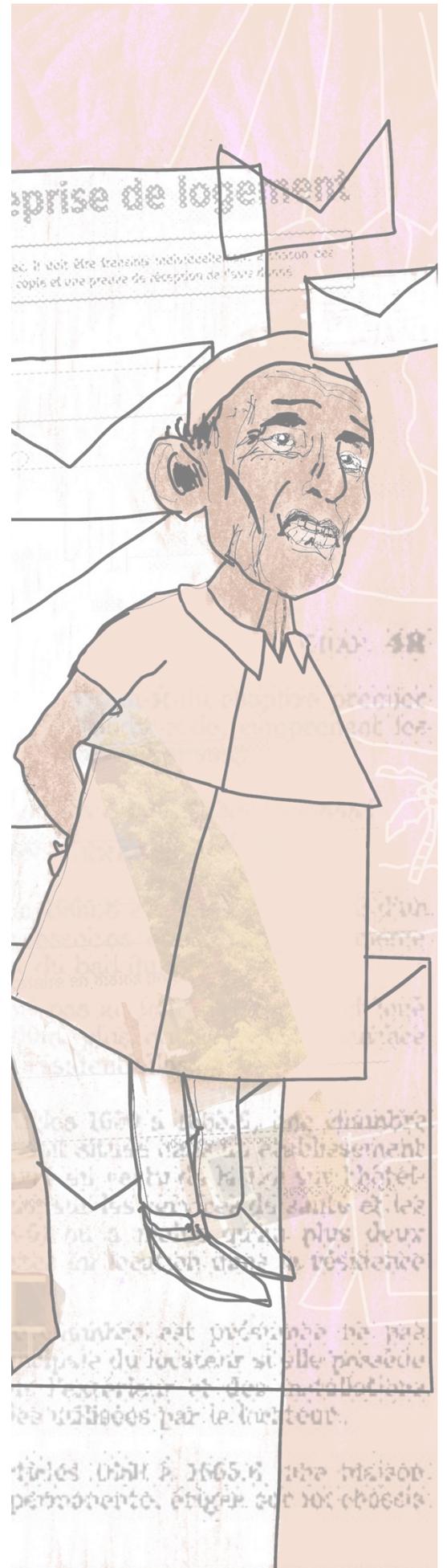
## Annexe 1

La présente annexe comporte la liste des 60 dossiers où un locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), et où aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'a été invoquée. Les décisions sont numérotées dans le seul but d'en faciliter le décompte. Dans les neuf (9) dossiers dont le numéro est marqué d'un astérisque, il existait des causes supplémentaires justifiant le rejet de la demande de reprise ou d'éviction.

01	<i>Ale Emran c. Iadisernia</i> , 2020 QCRDL 3232
<b>*02</b>	<i>Amato c. Lambert</i> , 2018 QCRDL 13305
03	<i>Antoine c. Grondin</i> , 2021 QCTAL 7608
04	<i>Arriola c. Investissements Deca Inc.</i> , 2020 QCRDL 13406
05	<i>Atiqullah c. Elysee</i> , 2021 QCTAL 14804
06	<i>Barrière c. Bellerose</i> , 2018 QCRDL 11274
07	<i>Binette c. Pépin</i> , 2018 QCRDL 4746
08	<i>Boisse c. Brideau</i> , 2021 QCTAL 648
09	<i>Bonin c. Duceppe</i> , 2018 QCRDL 9193
10	<i>Brodeur c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17146
11	<i>Bui c. Laurin</i> , 2018 QCRDL 13209
12	<i>Cabot c. Noir</i> , 2019 QCRDL 7469
13	<i>Calvin Bitho c. Di Sciullo</i> , 2019 QCRDL 12800
14	<i>Cirstea c. Larose Ouimet</i> , 2017 QCRDL 13924
15	<i>Cloutier-Huard c. Fulvi</i> , 2017 QCRDL 4825
16	<i>Cordova Toribio c. Cournoyer</i> , 2022 QCTAL 16226
17	<i>Cossette c. Bouchard</i> , 2018 QCRDL 7442
<b>*18</b>	<i>Déjala c. Frenette</i> , 2022 QCTAL 683
19	<i>Diaz Lillo c. Hall</i> , 2021 QCTAL 5978
20	<i>Dubé c. Bertrand</i> , 2018 QCRDL 12758
21	<i>Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17145
22	<i>Grenier c. Dubeau</i> , 2018 QCRDL 12566
23	<i>Guimont c. Fortier</i> , 2022 QCTAL 8929
<b>*24</b>	<i>Haji c. Kyriakakis</i> , 2020 QCTAL 7995
25	<i>Hasan c. Zafiri</i> , 2021 QCTAL 5512
26	<i>Hull c. Lindo Morgan</i> , 2019 QCRDL 14575
<b>*27</b>	<i>Islam c. Jacques</i> , 2021 QCTAL 15388
28	<i>Jeanson c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17150
29	<i>John c. Gill</i> , 2018 QCRDL 5594
30	<i>Kirane c. Immeubles LRX inc.</i> , 2018 QCRDL 27044
31	<i>La Serra c. Pierina Ciampini</i> , 2018 QCRDL 11569
32	<i>Labrosse c. Li</i> , 2020 QCRDL 14722
33	<i>Lahaie c. Cordova Toribio</i> , 2022 QCTAL 9899
34	<i>Latour-Duhaime c. Desrochers</i> , 2021 QCTAL 9183

35	<i>Legault c. Lanctôt</i> , 2022 QCTAL 4550
36	<i>Lemire c. Gestion DMI inc.</i> , 2022 QCTAL 3259
37	<i>Lepage c. Voyer Voyer &amp; Associés Inc.</i> , 2018 QCRDL 23337
<b>*38</b>	<i>Lin c. Barthelemy</i> , 2020 QCRDL 12496
39	<i>Marcozzi c. Romanelli</i> , 2021 QCTAL 8419
40	<i>Mercier c. Guillemette</i> , 2018 QCRDL 20309
41	<i>Meunier c. Garreau</i> , 2020 QCTAL 8964
<b>*42</b>	<i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410
43	<i>Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.</i> , 2018 QCRDL 17918
44	<i>Parenteau c. Lavallée</i> , 2022 QCTAL 894
45	<i>Piché c. Gauvin</i> , 2021 QCTAL 5284
46	<i>Poitras c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal</i> , 2021 QCTAL 17018
<b>*47</b>	<i>Racine c. Duroseau</i> , 2021 QCTAL 12331
48	<i>Rahman c. Gougeon</i> , 2018 QCRDL 13411
49	<i>Rivest c. 9379-4915 Québec inc.</i> , 2020 QCTAL 10491
50	<i>Romanowski c. Levac</i> , 2019 QCRDL 8887
51	<i>Saraya c. Nguyen</i> , 2020 QCRDL 12438
52	<i>Saunders c. 9254-3230 Québec inc.</i> , 2018 QCRDL 21546
53	<i>Sinha c. Arapovic</i> , 2020 QCRDL 12380
<b>*54</b>	<i>Spies c. Villeneuve</i> , 2020 QCRDL 9670
<b>*55</b>	<i>Tran c. Daniel</i> , 2020 QCRDL 16919
56	<i>Vendette c. Beaulieu</i> , 2017 QCRDL 35018
57	<i>Vézina c. Cantin</i> , 2019 QCRDL 33575
58	<i>Wali c. Lois</i> , 2022 QCTAL 15330
59	<i>Yin c. Aboubakr</i> , 2022 QCTAL 12293
60	<i>Zhou c. Ambiance Capital inc.</i> , 2022 QCTAL 3635

Illustration originale :  
@Marianne Charlebois 2022



## Annexe 8

### Les personnes locataires interviewées

---

#### **Madame Aziza (Petite-Patrie)**

##### Histoire résidentielle et logement actuel

75 ans, algérienne d'origine, elle a une formation en psychologie et a enseigné 32 ans dans des écoles primaires. Elle a un revenu de retraite, qui une fois transféré en dollar canadien équivaut à 500-600\$ par mois. Sa fille, médecin, qui l'a parrainée, la soutient pour le reste des dépenses. 800\$ pour le logement.

Au Québec depuis 9 ans, elle a d'abord vécu chez sa fille, puis dans un appartement. Elle a ensuite déménagé pour trouver plus grand, mais l'immeuble actuel est infesté au complet de coquerelles et des souris. Elle se sent « sur le bord de la déprime » à cause de cela : elle se réveille la nuit, ne voit plus ses petits-enfants. En sympathisant avec l'exterminateur, elle a réussi à avoir un « traitement spécial », un traitement approfondi des punaises.

Elle envisage de déménager prochainement, peu importe le quartier, à moins de 800\$. Elle est inscrite à la liste des HLM.

##### Appropriation du milieu de vie

Elle était en contact avec quelques voisins solidaires et aussi affligées par les vermines : malheureusement, elles ont quitté le bloc aussi. Elle aime le quartier pour sa proximité du métro et du bus. Elle fréquente le Patro pour faire du sport.

##### Relation locataire-propriétaire

L'exterminateur est déjà venu 15 fois et la propriétaire suggère de résilier le bail comme réponse à la détresse de madame. À la signature du bail, la propriétaire lui avait pourtant promis qu'il n'y avait pas de vermine. Comme, il y a plusieurs plaintes, la Ville s'en occupe et est aussi présente dans les 3 autres blocs de la propriétaire. Madame aimerait avoir réparation pour « dommages et intérêts ». Malgré cela, la relation est courtoise avec la propriétaire.

##### L'aide du milieu communautaire et ses futurs

Le Comité logement de La Petite-Patrie est dans le dossier et a aidé à ce que la Ville s'implique.

#### **Madame Framboisier (Petite-Patrie)**

##### Histoire résidentielle et logement actuel

64 ans, elle a été directrice de magasin. Un problème de santé au niveau de sa colonne vertébrale l'a forcé à prendre sa retraite. Ça a été très compliqué, « éprouvant » avec Revenu Québec le fait qu'elle était devenue invalide. Elle a même déclaré faillite. Elle a un revenu de 32 000 \$ par année.

Elle habite le quartier depuis 21 ans, dans 4 appartements : dans l'ordre, 10 ans, 4 ans, 6 ans et 1 an. Au décès de son mari, elle a déménagé dans plus petit. Les problèmes sont apparus à partir du 3e appartement.

3e « j'étais dans la 7e année d'augmentations annuelles effrontées, de la toilette est bouchée pendant 3 jours le week-end, "il n'y a pas de problème, on n'appelle pas un plombier la fin de semaine, ça coûte trop cher" ». Ça coûtait 1200 \$ pour un 6½, avec des augmentations de 50 \$ par année.

4e « c'était un chic monsieur, c'est encore un chic monsieur, mais on a des zones grises où il ne faut pas aller, je le sais maintenant ». Elle paye 915 \$ par mois pour un 3½ et le propriétaire a passé le loyer de 800 à 915\$ entre l'ancienne locataire et elle, mais elle n'a pas contesté. Elle aime son logement actuel, mais doit se départir du matériel excédentaire.

##### Appropriation du milieu de vie

Elle demande la livraison et son épicerie locale et fait appel aux taxis (qu'elle connaît bien maintenant) pour faire ses commissions elle-même. Elle évite les transports en commun en raison de la pandémie. Elle reste dans son quartier pour ses activités. Ses amies sont aussi à distance de marche et elle maintient le contact avec sa famille grâce à la technologie, dont Facetime. Les voisins sont cordiaux, sans plus.

Elle fréquentait régulièrement le restaurant Chez Roberto, qui a dû fermer suite à la pandémie après 45 ans. Elle apprécie le quartier « tricoté serré, on reconnaît physiquement nos voisins, on est reconnu aussi dans les commerces où on va ». Elle tient à rester dans son quartier qui apparaît être un bon juste milieu.

#### Relation locataire-propriétaire

Elle s'entend bien avec son propriétaire actuel, quoiqu'elle le voie un peu « contrôlant ». Pour avoir l'appartement, elle mentionne avoir insisté, supplié et il semblerait que la proximité d'âge avec les propriétaires ait penché en sa faveur pour se démarquer des autres demandeurs. Une fois, le propriétaire lui aurait crié après, car il croyait que le climatiseur de madame coulait. Après vérification, il s'est rendu compte de son erreur et s'est excusé auprès d'elle.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Elle a participé à des rencontres du Comité logement, mais a été découragée d'apprendre les listes d'attentes pour les logements sociaux. Elle a essayé de joindre les coopératives, mais sans succès.

### Madame Cannelle (Petite-Patrie)

#### Histoire résidentielle et logement actuel

67 ans, sédentaire, passe plus de 90% de son temps dans son logement. Son revenu de pension est d'environ 1600 \$ par mois.

Née dans le Plateau, elle est restée 30 ans dans Villeray dans un (demi?) sous-sol. En 2008 à la mort de son père (habitant à Laval), elle a déménagé dans un 3½ au 2e étage dans la Petite-Patrie, au coût de 560\$.

#### Appropriation du milieu de vie

Elle trouve son appartement confortable parce qu'il est à proximité des zones de magasinage, en particulier les épiceries. Elle a une vague impression que les choses ont beaucoup changée depuis 20 ans. Elle maintient très peu de relations avec ses voisins. Elle aime le quartier, à la fois parce qu'il est tranquille et aussi parce qu'il y a des gens qui y passent (qu'elle peut zieuter).

#### Relation locataire-propriétaire

Elle se plaint de l'arrogance du fils du propriétaire « un p'tit frais-chier ». Elle parle au propriétaire, qui possède et habite le bloc depuis plus de 50 ans, qui confie les tâches à son fils (et on ne connaît pas les détails). Une fois son propriétaire a voulu l'évincer pour augmenter drastiquement le loyer (elle mentionne 1200\$) sous la possible fausse intention d'y loger son fils et elle a contacté le Comité logement pour se défendre. Elle a eu accès à un avocat de l'aide juridique qui l'a défendu au TAL. Elle attend la décision du juge. Malgré cela, elle décrit la relation comme bonne avec le propriétaire.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Elle contacte « Vers vous », centre de service bénévole aux aînés de Villeray à l'occasion pour l'aider sans ses déplacements.

### Monsieur Greenstar

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Le propriétaire lui a demandé de déménager dans le logement d'en face pour rénover son logement actuel. Le 1er logement est passé ensuite de 625\$ à 1100\$ (après rénovations). Il paye maintenant 652 \$. Il habite le bloc depuis 12 ans et a déménagé dans ce nouvel appartement, il y a un an. C'est un bloc avec 4 appartements, avec propriétaire occupant.

Il se définit comme une personne anxieuse et doit « contrôler [son] anxiété » et que marcher à la montagne est « sa thérapie ». Le plancher n'est pas terminé dans son appartement, ça le déprime. Le fait qu'il y a des rénovations le stress également.

Il idéalise un quartier plus vert, moins pollué et où il peut rencontrer différentes personnes.

### Appropriation du milieu de vie

Aîné très actif, il fait du sport, de la marche dans les parcs (et la montagne) et cherche à s'alimenter santé, même végétarien. Il a des cartes fidélités de plusieurs magasins santé. Il est aussi actif sur les réseaux sociaux, en particulier au sujet de la santé physique et mentale.

Les voisins sont gentils. Il aimerait avoir un magasin style Zellers où il pourrait tout acheter. Le Rossy sur St-Laurent par exemple a fermé.

### Relation locataire-propriétaire

Il est reconnaissant envers son propriétaire actuel de lui offrir des petites augmentations « j'essaie d'être diplomate avec lui ». Par exemple, il n'ose pas demander une diminution de loyer de 200 \$ pour rénovations majeures (non-recours), pour ne pas causer d'ennuis au propriétaire, nouvellement papa. La relation de confiance est réciproque et monsieur Greenstar semble engagé (bénévolement) à prendre soin du bloc quand il y a des pépins (voir p.2-3). Il a dénoncé le propriétaire précédent, un policier, mais ça l'a marqué et lui cause de l'anxiété (voir section 4).

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Il raconte avoir dénoncé son ancien propriétaire qui avait le chauffage commun branché sur son compteur à l'insistance du comité logement Côte des neiges, mais il ne s'en sentait pas la force vitale. Conséquemment, cela lui a causé une sorte de trauma où il hésite de s'engager dans des activités de confrontation (voir p. 9-10).

## Madame Jeune (Petite-Patrie)

### Histoire résidentielle et logement actuel

À 33 ans, elle a habité à Cartierville, puis 4 ans à Côte-des-Neiges, puis habite dans ce logement depuis 25 ans. Son bloc à 5-6 étages, 65 locataires, tous de 1½, au coin Boyer et Beaubien.

L'immeuble a été acheté par une compagnie le 29 avril 2021 qui promet de nouvelles choses sans les réaliser. Elle a démarré une pétition, contacté le comité logement et une journaliste aussi. La compagnie a voulu reprendre tous les logements en pointant vers d'autres logements du quartier et offrant même une bouteille de vin! Devant des refus, ils essaient alors d'augmenter les appartements de 52-57\$ par mois, prétextant la hausse des assurances.

### Appropriation du milieu de vie

Elle aime marcher dans son quartier. Elle est cordiale avec les voisins. Elle a un très bon ami qui l'aide dans ses commissions avec une voiture.

Elle voit que le quartier a beaucoup changé (des commerces ont fermé), particulièrement sur la rue St-Hubert et Saint-Denis et encore plus avec la pandémie.

### Relation locataire-propriétaire

Suite aux démarches qu'elle a fait, les représentants de la compagnie Progrim ont été sur la défensive, voir l'offensive en se présentant au Comité logement. Cela coûterait désormais 900 \$ pour un 1½. Elle parle également d'intimidation des autres locataires. Avant, il y avait un concierge qui lui donnait un sentiment de sécurité (car il réparait les choses), maintenant, ce n'est plus le cas.

La relation était « correcte » avec son ancien propriétaire.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Le comité logement a été d'une grande aide pour elle et les autres locataires, mais elle ne fréquente pas d'autres organismes.

## **Monsieur Boucher (Petite-Patrie)**

### **Histoire résidentielle et logement actuel**

Originaire du Lac Saint-Jean, il y a habité jusqu'à 30 ans. Ensuite, il a habité à Montréal, est revenu au Lac puis a déménagé à 65 ans à Montréal, il y a 3 ans (en 2019).

Alors qu'il avait dans la quarantaine, il s'est fait évincer de son logement coin Bordeaux et Masson sous prétexte que le propriétaire voulait habiter le logement. Il est parti à son chalet au Lac et en revenant à l'automne, il a vu que c'était une autre locataire qui y habitait au double du prix. Ayant obtenu un emploi au Lac, il y est resté.

Dans son logement actuel, un 3½ dans un triplex, il craint que le propriétaire y fasse loger son fils, pris avec des troubles mentaux.

### **Appropriation du milieu de vie**

Il est préoccupé par sa fille tombée dans le complotisme : il fait des recherches pour intervenir. Il s'implique dans des groupes écologiques, dont les « en transition ». Ça l'a occupé pendant la pandémie sinon il se serait senti seul.

Il se trouve bien situé, près des transports en commun et trouve sa charcutière sympathique. Il faut beaucoup de vélo comme sport et il fréquente les festivals.

Un de ses amis s'est fait évincer coin St-Joseph et Des Érables avec une entente avec le propriétaire.

### **Relation locataire-propriétaire**

Il trouve que son propriétaire est correct (honnête) envers lui.

### **L'aide du milieu communautaire et besoins futurs**

Il considère AirBnB comme un problème majeur. Il est membre du Comité logement de Rosemont et a voulu s'impliquer dans le conseil d'administration, mais il croit avoir vécu une forme d'âgisme subtil. Parce qu'il prend beaucoup de place et qu'il a des opinions arrêtées, les personnes auraient préféré le garder comme membre seulement et à distance d'un poste de pouvoir (p. 12). Il voudrait aussi s'impliquer pour démarrer une coop, mais il est réaliste en disant que ça prend 4-5 ans. Il entrevoit habiter dans une coop déjà existante.

À partir de la page 19, c'est une discussion politique sur les mesures à mettre en place pour ralentir la gentrification.

## **Madame Yasmine (Petite-Patrie)**

### **Histoire résidentielle et logement actuel**

66 ans d'origine algérienne, arrivée depuis 1 an, en attente de résidence permanente, séparée de son mari.

Problème d'insalubrité : punaises de lit, cafards et souris, le problème se situe dans l'ensemble de l'immeuble.

### **Appropriation du milieu de vie**

En raison de l'insalubrité, madame ne reçoit plus de visiteurs, n'y n'est invitée à aller rendre visite à ses proches en raison de la crainte de contamination des punaises de lit. N'ose pas non plus planifier un voyage en Algérie.

Madame envisage de déménager si la situation ne s'améliore pas.

Madame arrondissait ses fins de mois en faisant du gardiennage, mais a dû cesser en raison des punaises de lit et de la crainte de contamination.

Madame garde son appartement propre, mais la situation perdure en raison de la contamination complète de l'immeuble.

Installation d'éléments pour prévenir la propagation de la vermine (poudre, plaque à souliers).

Madame ne lave plus son linge dans son immeuble pour essayer de tuer les œufs et les punaises, les lave à l'eau bouillante. Tous ses tissus sont rangés dans des sacs hermétiques.

S'est liée d'amitié avec une voisine qui vit la même situation.

### Relation locataire-propriétaire

Madame rapporte que la propriétaire a d'autres immeubles encore plus insalubres que celui dans lequel elle habite, son immeuble est ainsi considéré comme moins prioritaire.

Madame n'a jamais rencontré la propriétaire, seulement des contacts téléphoniques. Elle doit passer par le concierge qui est aux prises avec les mêmes problèmes d'insalubrité.

La propriétaire lui que si elle n'est pas contente, elle n'a qu'à partir. Plusieurs locataires ont déjà quitté.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Demande d'aide pour l'insalubrité faite auprès de la ville, par madame et ses voisins, en raison de l'insalubrité avec l'aide d'inspecteurs de la ville.

Madame attend la visite de l'exterminateur et sa santé physique et mentale se détériore en raison des problèmes d'insalubrité : piqûres sur le corps et fort isolement social.

Madame se contenterait d'un petit 2 ½ abordable pour ses moyens, envisage une demande de logement social, mais craint la longueur des listes d'attente.

Madame fait du bénévolat auprès d'un organisme en aide alimentaire.

Madame a pris contact avec le comité logement de La Petite-Patrie.

N'a pas pour l'instant fait de démarche avec le TAL.

## Madame Mercredi (Petite-Patrie)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Dame de 76 ans d'origine française résidant à RPP, vit seule dans un 5 ½ . Parcours résidentiel diversifié, a déjà été propriétaire, mais avait des difficultés avec ses locataires.

Environnement passant et bruyant, beaucoup de nouvelles constructions de condos.

Vit dans un appartement au 3e étage dans un triplex lumineux, mais froid.

Lorsqu'elle a vendu sa maison, elle y a été locataire pendant 3 ans, mais a connu beaucoup d'ennui avec la nouvelle propriétaire (menaces, intimidation, cherchait à la faire quitter).

### Appropriation du milieu de vie

Doit isoler ses fenêtres en hiver pour réduire la facture électrique.

Madame énonce avoir eu peu de problèmes avec l'appartement depuis qu'elle y habite.

Difficultés avec une des voisines qui refuse que madame ait sa bicyclette et sa fontaine à l'extérieur.

Madame est très active à l'extérieur de son domicile

### Relation locataire-propriétaire

Propriétaire hésitant à louer en raison de l'âge de madame. Madame craint qu'il ne l'expulse, car cela fait moins de 10 ans qu'elle vit là.

Le propriétaire énonce qu'elle paye moins que le prix du marché pour son logement, a essayé de négocier pour une augmentation de moins que 19\$/mois. Vit des augmentations croissantes depuis qu'elle a emménagé il y a 6 ans.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

A assisté à des ateliers du comité logement.

Aurait besoin d'un environnement plus tranquille, le bruit nuit à sa santé mentale.

Fréquente des centres culturels, dance, repas, activités sociales.

Craint de ne plus être capable de monter les 3 étages.

Madame a beaucoup de problèmes de santé et doit se déplacer pour de nombreux rendez-vous.

Madame affirme posséder de nombreux objets (dans son appartement et dans un hangar) ne souhaite pas déménager par crainte (énergie et coût)

### **Monsieur Cloutier (Petite-Patrie)**

#### **Histoire résidentielle et logement actuel**

Homme de 68 ans, logement subventionné de moitié par Projet Logement Montréal.

Vit dans son appartement depuis 7 ans, difficultés financières après le décès de sa mère.

#### **Appropriation du milieu de vie**

Relations amicales avec certains voisins et conflictuelles avec d'autres (consommateur de drogue). A déjà du contacter la police concernant l'un de ses voisins qui lui demande constamment de l'argent.

Problème de bruits avec le voisin problématique.

A peur que son voisin problématique s'introduise par effraction chez lui.

Infestation de coquerelles, souris et/ou rats.

Bruits de tuyauterie et du quartier.

Apprécie le quartier, aime parler avec les gens, ce qui lui occasionne parfois des ennuis.

#### **Relation locataire-propriétaire**

Monsieur travaille pour le propriétaire 2 jours semaines pour sortir les ordures ou lorsque celui-ci fait appel à lui est payé environ 15-20\$ pour l'ensemble des journées.

Mentionne avoir une bonne relation avec son propriétaire.

Se sent parfois comme un « bouche trou » pour les tâches difficiles (déménager des électroménagers).

#### **L'aide du milieu communautaire et besoins futurs**

A eu recours à la mission Bon accueil et Maison du Père.

Se tient dans un café près de chez lui.

Bénévolat occasionnel dans une banque alimentaire

Reçoit des conseils de l'Agente sociocommunautaire du SPVM.

Aimerait déménager, mais est limité par ses revenus et manque d'aide pour préparer un déménagement.

### **Madame Jasette (Petite-Patrie)**

#### **Histoire résidentielle et logement actuel**

Madame Jasette est une femme retraitée (ancienne réceptionniste pour la Ville de Montréal) qui habite seule dans un 3 ½ dans Petite-Patrie au coût de 439\$. Le revenu annuel de madame Jasette est de 42 000\$

Madame Jasette habitait son logement depuis 18 ans lorsque l'immeuble a été acheté en 2019 par une investisseuse qui voulait faire un « flip » immobilier. Pour ce faire, elle a tenté d'expulser tous les locataires pour faire des rénovations majeures. Madame Jasette a refusé de signer la résiliation de bail, malgré les pressions de la propriétaire, et a pu réintégrer

son logement après 5 mois à la suite d'un jugement du TAL. Elle n'est pas satisfaite des travaux qui ont eu lieu qui l'ont obligé à changer certains électroménagers.

#### Appropriation du milieu de vie

Madame Jasette a une routine bien établie qui comprend des marches quotidiennes. Elle socialise facilement dans les espaces publics et fait l'ensemble de ses achats dans son quartier.

#### Relation avec son propriétaire

Madame Jasette ne s'entend pas bien avec sa propriétaire, même si elle conserve une relation d'affaire polie.

#### L'aide du milieu communautaire et ses futurs besoins

Elle a été accompagnée par le Comité logement Petite-Patrie dans sa contestation d'expulsion

### **Monsieur Weiss (Petite-Patrie)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme de 71 ans. Passé par une maison de chambres pendant la période de recherche pour son logement actuel : résidence privée Carrefour Rosemont. Anglophone de naissance, parle français. Vit dans un 2 et demi au Carrefour Rosemont (résidence privée pour aînés). 1085\$ par mois. Né à Montréal. Quelques années à Marseille en France, 3 ans à Port-Cartier sur la Côte-Nord, deux étés à Sudbury en Ontario. Ne voulait pas vivre seul dans un appartement, la RPA a paru la meilleure solution, malgré les risques associés au COVID (éclosions à son étage). Logement agréable, car très lumineux. Revenu annuel de 30k brut. Travaillait au Carrefour Jeunesse Emploi, a eu de très bons emplois. Est tombé dans la drogue puis s'en est sorti.

#### Appropriation du milieu de vie

Ne participe pas aux activités du RPA « pour les vieux », mais a développé des amitiés (salle commune, foyer à l'entrée). Bibliothèque, promenades, était un sorteur la nuit avec son conjoint (Village). Voyageait beaucoup au Québec et dans le monde. Services sont loin dans le quartier heureusement il y a un dépanneur qui fait l'épicerie et les repas au RPA. Moins de services médicaux qu'au Plateau où il vivait.

#### Relation locataire-propriétaire

Menacé d'éviction pour manque de collaboration dans le traitement des punaises de lit. Mais selon lui, mauvaise communication et manque de transparence sur les résultats ou sur les préparatifs nécessaires pour les 4 traitements qu'il y a eu. Les exterminateurs n'avaient pas le droit de donner des informations aux locataires. L'appartement serait aussi trop « encombré » selon la mise en demeure. Mais il a beaucoup de meubles, car il vivait dans un 7 et demi avec son conjoint avant que ce dernier décède. Même s'il pense que le mot menacer est un peu fort, il ne fait pas confiance à la directrice du RPA qui lui a dit qu'ils avaient déjà évincé une dame qui faisait de l'insalubrité et qui pour manque d'autonomie était dirigée vers un CHSLD, décision prise avec le soutien du CLSC. Elle a aussi dit au monsieur qu'il ne pourra pas devenir membre du CA parce que ce n'était pas un des meilleurs locataires. Pose beaucoup de questions aux réunions et sent qu'il dérange la direction. Trouve qu'il est ciblé depuis, car d'autres locataires prennent moins soin de leur appartement que lui. Dans le dossier fourni avec la mise en demeure par avocats des propriétaires, aucune preuve de l'insalubrité, seulement le bail. « le logement est malpropre, encombré et infesté par les punaises de lit »

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Veut contacter le comité logement de La Petite-Patrie, mais a peu d'accès à internet et est fatigué par la chaleur.

## Monsieur Gagné (Petite-Patrie)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme de 73 ans. A travaillé dans un magasin puis 30 ans dans une résidence pour aînés comme gardien/sécurité de nuit. Loyer de 485 par mois meublé et chauffé, arrivé en 1992. Gagne 26k par an. HLM compliqué pour y aller, liste d'attente, et ne veut pas vivre en RPA, car personne autonome.

### Appropriation du milieu de vie

Voit ses proches l'été (une fille et 5 petits enfants), beaucoup d'activités culturelles l'hiver (Place des Arts, Bowling, théâtre, etc.). Soit la commande par livraison soit fait ses commissions plein de commerces et services autour. Entretient bien son logement. S'entend bien avec ses voisins.

« c'est mon chez-nous depuis 30 ans, mon quartier, je me déplace, je sais où je m'en vais. Quand j'ai su la nouvelle que j'étais pris pour partir, ça m'a révolté, un sentiment de révolte, je l'ai pas accepté et je l'accepte pas encore aujourd'hui et j'ai décidé de me battre »

### Relation locataire-proprétaire

Propriétaire veut rénover tout le bâtiment et son loyer passerait de 485 avec électricité à 750 sans électricité. Connu pour être un rénovicteur compulsif, 13 millions \$ fortune à 28 ans. Roxbury Capital Holdings. Compagnie discrète, un certain David harcèle et intimide les locataires en les appelant. 130 dossiers à la Régie à son actif. Fait signer des contrats de confidentialité aux locataires, de non-poursuite du propriétaire, des contrats d'éviction. Ne respecte pas les délais. Sur 33 logements, il ne reste que 16 avec des locataires. Ancienne propriétaire commençait déjà à rénover et augmenter les loyers dès qu'un locataire partait. Puis on en a eu marre de l'entretien du bâtiment (infestations) et a vendu. Un de ses voisins devait partir à la retraite, puis obligé de continuer de travailler pour payer un nouveau loyer de 850. Propriétaire ment en disant à chaque locataire que tous les autres ont déjà signé et vont partir. Les personnes de langue étrangère parfois ne savent pas ce qu'ils signent. Ne donne plus de reçu pour les loyers. N'a pas internet et vit bien sans même si il est pris pour un « bizarre », mais ça coûte cher.

je lui ai dit au propriétaire : « tu as pas le droit de me mettre dehors, ça fait plus que 30 ans, j'ai 73 ans et mes moyens sont très modestes », il a pas parlé, « t'es sûr de ton coup ? ».

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Association des locataires de Villeray le suit. « Moi je veux pas attaquer, je le laisse faire ses erreurs, puis après ça j'irai voir l'Association, mais il faut que je me sente plus appuyé que ça. La dernière fois c'est pareil, elle a même pas pris une photocopie du bail que je suis allé lui montrer, elle m'a dit « vous savez, s'il y a de quoi vous pouvez rien que m'appeler ». Je comprends qu'ils sont débordés et que le 1er juillet s'en venait, mais j'ai été déçu ». Pour lui, manque d'aide juridique dans ce genre de bataille : « pour avoir droit à de l'aide gratuite pour m'aider dans ma bataille que je fais. L'argent pousse pas dans les arbres et puis de l'aide, quand tu dépasses le barème, il n'y a plus grand-monde... ceux qui auraient peut-être un peu les moyens de m'aider, « je suis serré, je peux pas t'aider, j'ai ben des dépenses », je demande plus rien à personne, je vais pas commencer à quêter dans les rues pour me ramasser de l'argent pour me défendre. Alors je me sens... dépourvu, c'est le mot juste. »

## Monsieur Montaya (Petite-Patrie)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Monsieur Montaya est un homme d'origine italienne de 84 ans, retraité, professeur de danse et propriétaire d'un magasin (tailleur). Il est à la retraite depuis 9 ans et à l'aise financièrement. Il habite Petite-Patrie dans le même logement depuis 34 ans. Son loyer est de 720\$ par mois pour un 3 ½ qu'il a en quelque sorte converti en 4 ½ en transformant son balcon en pièce fermée avec l'autorisation de son propriétaire d'alors. Ce dernier a depuis cédé l'immeuble à son fils qui demande une remise en l'état du balcon et son départ des lieux.

### Appropriation du milieu de vie

Monsieur Montaya s'entend bien avec sa voisine (ce qui rendrait jaloux son propriétaire depuis la mort de son épouse selon lui) et il semble apprécié du voisinage, rendant service à qui a besoin.

Il s'est beaucoup investi dans l'entretien de l'immeuble en général et dans l'amélioration de son logement.

#### Relation avec son propriétaire

Il est en conflit avec son ancien propriétaire qui est le père du propriétaire actuel qui ferait des pressions auprès de son fils. Il s'attend à une reprise de logement.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Monsieur Montaya est en contact avec le comité logement en lien avec ce conflit.

### **Madame Saint-Pierre (Longueuil)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Saint-Pierre est une femme blanche professionnelle francophone à la retraite (adjointe administrative) de 71 ans. Cette femme divorcée et mère de deux enfants vit seule. Son revenu annuel se situe autour de 30000\$ par année. 30K/an. Son loyer, un 3 ½ dans un sous-sol de triplex, est de 700\$ par mois, électricité compris. Madame Saint-Pierre a vécu à Montréal en colocation, puis dans une coop dans Montréal-Nord, puis sur la rue De Lorimier dans un 4 ½ pour arriver sur la Rive-Sud avec son copain d'alors. Les déménagements sont survenus avec l'arrivée de chaque nouvel enfant et à la suite de sa séparation. Elle vit dans son appartement actuel depuis 5 ans.

#### Appropriation du milieu de vie

Ses activités quotidiennes incluent : prendre des marches, entretenir la maison et regarder la télévision. Sa situation de logement (en sous-sol) est un choix et elle en est satisfaite, due à sa mobilité réduite (genoux). Elle réside près d'un centre commercial et d'une rue commerciale. Elle bénéficie aussi d'un dépanneur à proximité qui fait de la boucherie et a un service de livraison

#### Relation locataire-propriétaire

Elle a vécu un changement de propriétaire récent qui a amené un changement de dynamique dans son immeuble. L'ancien propriétaire était un propriétaire-occupant. Les nouveaux propriétaires sont des investisseurs qui ont transformé le rez-de-chaussée en maison de chambres (4 chambres). Depuis, certains de ses voisins se sont adonnés à des activités de distribution de drogue, il y a eu une invasion de domicile, ce qui l'inquiète grandement. Inquiète. Le type de colocation au-dessus, surtout des jeunes, signifie un grand roulement de locataires, du bruit et un manque de considération des voisins, malgré une communication cordiale. Même si le nouveau propriétaire est un investisseur, Madame Saint-Pierre n'a jamais subi de menace d'éviction et son augmentation a été de seulement 10 dollars par mois ce qui la satisfait. Propriétaire coopérant quand on lui demande les choses (dénéigement, etc.), mais il faut être un peu insistant.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Madame Saint-Pierre n'a pas eu besoin de l'appui du milieu communautaire, qu'elle connaît bien par son implication passée.

### **Monsieur Latulipe (Longueuil)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme de 70 ans. A vécu dans la vallée de Richelieu. Né à Saint-Hubert. Depuis 12 ans dans cet apt 4 et demi, 635 par mois. 80 par mois d'électricité. L'a récupéré en très mauvais état. Appartement mal isolé, le froid remonte du garage.

#### Appropriation du milieu de vie

Fait du vélo. Écoute la TV, lis, écoute de la musique. Rue commerciale St Charles.

#### Relation locataire-propriétaire

A souvent contesté les augmentations de loyer (quand pas de rénovation).

« on a fait une association de locataires ici à un moment donné, parce qu'il n'y avait plus d'entretien qui se faisait nulle part, le concierge nous envoyait promener, il y avait toutes sortes de problèmes dans l'appartement, fait que nous on trouvait que ça n'avait plus d'allure. On a été à un moment donné 5 jours sans eau chaude, on a eu des infestations de rats, puis ils ne faisaient rien, ils s'en sacraient, ils nous donnaient des trappes, « tiens, vous mettez ça », ils ont engagé un exterminateur, finalement on a ouvert des dossiers à la Régie, on a fait une pétition avec les locataires, avec les gens du comité logement qui nous ont accompagnés là-dedans et tout. Fait que là les propriétaires savent qu'on est structuré ici, une partie des locataires en tout cas, qu'on se tient ensemble et qu'on se tient au courant, puis qu'on se défend et tout ça. »

La propriétaire s'occupe mal des blocs depuis qu'elle les a hérités de son mari : « elle ramassait l'argent des loyers et elle voyageait. Fait que ça a décrépi, ils ont eu des ordres de la Ville et des assurances pour faire une certaine partie d'entretien, parce qu'ils ne l'entretenaient pas et ça devenait dangereux pour certaines affaires, il y avait des balcons en fer forgé qui s'en venait dangereux parce que le fer forgé était tout pourri, tout n'avait pas été repeinturé, quelqu'un allait sur son balcon, ça pouvait défoncer s'il s'accotait dessus, il pouvait tomber en bas. Ça faisait vraiment dur et les voisins autour se plaignaient que les immeubles perdaient de la valeur parce que ça faisait vraiment dur. C'est tout un historique. »

Historique de concierges incompetents ou pire : « On a ouvert un dossier à la Régie, ça s'est réglé l'année passée, parce qu'ils avaient engagé un concierge qui était là pour faire de l'éviction, c'était vraiment son mandat, écœurer le monde, il harcelait tout le monde, il faisait peur aux gens, il hurlait après eux. Tu pouvais arriver le soir, puis « bang, bang, bang ! » dans ta porte, puis il sacrait après le monde. Il nous a menacés, harcelés, intimidés, puis il nous faisait toutes sortes de coups, le monde avait peur de sortir de chez eux. Puis ça a été pendant la pandémie ça après, on vivait tout ce stress-là. »

Depuis victoires à la Régie, gestionnaire a augmenté loyer de 1,28% comme Régie proposait. Mais après que les gens partent, les loyers augmentent de 300 à 500 dollars.

En 2017 : rats, fuites, tuyaux bouchés... pétition et gain de cause à la Régie. Concierge changé pour un concierge violent : « Il s'est même battu avec un des locataires, qui lui a sauté dans la face parce qu'il était venu intimider sa blonde qui reste ici, c'était son logement à elle, mais lui est venu rester avec elle, puis là l'autre était venu écœurer, on a entendu ça, puis il y a eu une plainte à la police de ça aussi. »

Depuis, le gendre de la propriétaire prend mieux en charge, leurs avocats les auraient prévenus que ce qu'ils faisaient était illégal. Mais surtout du rapiéçage.

Mais on devinerait une intention de vendre. Peur d'un futur propriétaire qui fasse des rénovictions. Mais la ville veut chercher un droit de préemption pour vendre l'immeuble à SOLIDES.

« la campagne d'intimidation visait surtout justement toutes les personnes âgées. Ceux qui ont déménagé, il y a peut-être une dizaine de personnes que ça faisait plus de 10-15 ans qu'ils restaient ici, ils sont partis parce qu'ils n'étaient plus capables, ils en avaient peur, ils étaient tannés de se faire écœurer, insulter, intimider. Il y a quand même une grande proportion sur qui l'intimidation a marché. »

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Impliqué au comité logement Rive-Sud (CA) et de SOLIDES au CA aussi, et au FRAPRU. Initie une pétition dans l'immeuble. Distribue les infos sur les lois de protection aux autres locataires. L'union fait la force selon son expérience :

« je dirais que d'avoir fait notre association de locataires, les personnes âgées qui demeurent encore ici, je les vois plus radieuses et plus heureuses, plus calmes depuis qu'on a réussi, qu'on a eu des victoires et que ces menaces-là qu'il y avait, l'intimidation et tout ça... Je sais qu'à chaque fois qu'il se passe de quoi, woups, le téléphone sonne. On a réussi à avoir, pas une arme, mais un bouclier de protection. »

Époque résidence pour aînés Saint-Malo (nouveau propriétaire a évincé tout le monde pour détruire et construire des condos de luxe) « Fait que ça en est de la gentrification à ce niveau-là, en plus envers des personnes âgées. Notre immeuble, ils doivent venir la nuit s'asseoir sur des chaises, des gros propriétaires, regarder l'immeuble et se dire « moi je ferais ça avec ça ». [RR] »

## Monsieur Lapointe

### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme de 67 ans. <20K par an. Depuis 18 ans en appartement, avant en maison mobile. Vient de Chibougamau puis Saint-Hubert puis Vieux-Longueuil. Vit dans un grand 5 et demi, très tranquille, bien éclairé. Voulait trouver un chambreur pour diminuer les frais d'où son déménagement dans un 5 et demi, mais n'a pas trouvé. Est concierge pour son bloc et un autre.

### Appropriation du milieu de vie

Se sent très bien chez lui. Y passe 90% du temps. Proximité des services. S'entend très bien avec ses voisins.

### Relation locataire-propriétaire

A eu 100\$ d'augmentation du loyer en deux ans (chauffe-eau changé une année, les assurances l'année suivante). Fais la conciergerie informellement pour 100\$ par mois.

« C'est ça, heu... Elle fait des augmentations de logement [loyer?], et puis, heu... Elle regarde toute c'que la personne peut faire, le moindre p'tit bruit qu'elle fait de travers, bon, y'a une plainte... C'est, c'est... C'est du n'importe quoi. [ ? ] la propriétaire décide d'être désagréable avec son locataire, y'a tellement de moyens pour écœurer le locataire : avec les augmentations, les plaintes qu'elle peut faire, heu... C'est ça » « Pour se débarrasser du locataire, elle fait tout ce qu'elle peut ! » « j'ai déjà été menacé de perdre ma job de concierge, là » (parce qu'il a retardé le ménage du bloc l'hiver à cause de ses problèmes de jambes).

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

N'a pas voulu « brouiller l'eau » donc n'a pas cherché d'aide ou à contester l'augmentation.

## Monsieur Le Franc (Longueuil)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme de 73 ans. Limitations fonctionnelles (pied amputé, mal entendant, différents cancers, a demandé l'assistance médicale à mourir). 810 dollars pour un 3 et demi. Reçoit entre 20 et 22k par ans des pensions et supplément.

### Appropriation du milieu de vie

Beaucoup de services de proximité. Mais sa résidence est un « enfer ».

### Relation locataire-propriétaire

Proprio prend ses locataires comme ses « serfs », et « insiste pour les humilier ». Ils rentrent chez lui sans prévenir : « ils entrent ici avec leur passepartout à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit sans demander la permission et ils viennent faire ce qu'ils veulent. C'est pour ça que, apportez votre téléphone [il se déplace] je me suis patenté un système de sécurité, c'est ça, quand ma porte est fermée le soir, je mets ça ici et plus personne n'est capable d'entrer. » C'est arrivé 3 fois de tomber nez à nez avec le concierge chez lui à 3h du matin. Le propriétaire ne veut pas changer sa climatisation sans augmentation de loyer, le locataire lui a dit de vérifier à la régie ses droits. Propriétaire possède 229 logements. À une autre locataire (de plus de 70 ans), le proprio refusera de changer de concierge qui a été malpoli avec, et ajoutera par courriel « Madame, mettez moins de parfum dégueulasse, vous allez vous sentir mieux et vous serez moins repoussante ». Proprio ne remplit jamais l'annexe G (ancien loyer), le locataire a vérifié sur 5 bails. A appris que l'ancien loyer était 100 dollars de moins. Quand il est arrivé, l'appartement était en très mauvais état alors que le ménage devait être fait. A dû repousser son emménagement de 3 jours sans avoir été prévenu. La piscine commune est mal filtrée : a eu des problèmes de santé. Piscine ne respecte pas les règles sur besoin de surveillant-sauveteur. Les locataires payent l'électricité des climatisations « comprises dans le bail » et des parties communes. Une locataire s'est fait agresser physiquement 2 fois par le propriétaire et a peur chez elle. La police n'a rien voulu savoir. Propriétaire a interdit à un transport adapté qui se garait devant l'immeuble pour transporter une dame paraplégique de venir, elle a perdu son transport.

## L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Souhaite amener son cas à la cour supérieure, car écœuré du TAL. « Les gens diraient « oui, mais si t'es pas content, déménage », minute là, hey, j'ai un droit au maintien, c'est pas un droit fondamental, il est pas consacré par les chartes, mais les droits consacrés par les chartes, cet individu-là il en a rien à cirer. Par exemple, moi je suis un individu qui a des limites fonctionnelles, je suis sourd, j'ai été amputé à un pied, j'ai été opéré... j'ai des handicaps. Ce ne sont pas des handicaps légaux, le gouvernement ne me considère pas comme une personne handicapée parce qu'il faudrait réellement que ça... pour être handicapé au Québec, il faut que tu sois en chaise roulante, puis encore. » La juge du TAL a laissé passer les 53 plaintes.

A fait appel au TAL aidé par comité logement Rive-Sud, avec d'autres locataires, mais écœurés. Suite à 53 mises en demeure, le proprio a simplement fermé la piscine.

A part une bonne expérience, ne se sent pas aidé par milieu communautaire non plus. Mauvaises expériences. (a frôlé la tentative de suicide)

## Madame Dubuc (Longueuil)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 68 ans qui habite dans son logement depuis onze ans – est locataire depuis longtemps (1989), elle dit avoir l'habitude de s'opposer à ses propriétaires, qu'elle ne se laisse pas faire face aux abus, d'autant qu'elle a travaillé comme conseillère en finances donc elle ne redoute pas les complications administratives. Son logement actuel est un quatre et demi dans un immeuble bien placé proche du Vieux-Longueuil, au-dessus d'un axe très bien desservi en transports en commun. L'immeuble dispose de nombreux espaces communs : salle de lavage, salle de sport, piscine... Bâtiment vieux et mal entretenu selon l'interviewée (aurait besoin de rénovations dans sa salle de bain, toujours pas faites malgré des demandes répétitives). La plupart des autres locataires sont des personnes âgées.

### Appropriation du milieu de vie

A eu du mal à s'habituer à ce nouvel appartement du fait du mauvais état, mais ne souhaite plus déménager du fait de son âge donc s'est investie pour s'approprier le lieu (installation d'une thermopompe pour les grandes chaleurs par exemple). Avait l'habitude d'utiliser la piscine quotidiennement avant qu'elle n'ait des problèmes de santé à cause de la négligence de son entretien par le propriétaire. A une vieille voiture, mais apprécie énormément les transports gratuits pour les plus de soixante-cinq ans et la fréquence du service.

### Relation locataire-propriétaire

Relation directement conflictuelle avec le propriétaire, en étant soudée avec d'autres locataires (nb : dont certains ont été interviewés aussi). Le propriétaire a racheté l'immeuble à un grand groupe au mois de juin avant l'entretien, depuis il néglige l'entretien des espaces communs en ne respectant pas les normes sanitaires pour la piscine notamment et en esquivant les contrôles. Refuse de rendre les services facturés aux locataires (entretien des espaces communs), n'effectue pas les travaux nécessaires en cas de dégât des eaux comme ça a été le cas chez l'interviewée. Il adopte des comportements violents physiquement (attrape le bras, entre chez les locataires sans leur consentement) et verbalement via des menaces. Il abuse de la vulnérabilité des personnes âgées et en profite ainsi pour augmenter les loyers quand bien même aucun entretien ni réparation n'est fait, et se montre d'autant plus agressif envers les locataires ayant refusé les hausses de loyers (l'interviewée est en démarche de diminution de loyer). L'interviewée et d'autres locataires l'ont emmené au TAL, mais les démarches n'ont pas abouti du fait du non-suivi des sanctions du TAL et de la complexité administrative que représente le fait de renouveler des plaintes. La Ville de Longueuil est au fait de la maltraitance sur personnes âgées exercée par ce propriétaire, l'interviewée a été interrogée pour un rapport à ce sujet.

## L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Critique le manque de soutien de la police dans le cadre de sa plainte pour voie de fait, ne constate pas grandes actions du côté de la municipalité non plus, elle revendique une réforme du système du TAL pour davantage de suivi.

## Madame Ginette (Longueuil)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 71 ans. Arrivée dans son logement en 2019. Vient de Saint-Hubert (rue?) était dans l'édifice à côté de 1980 à 1989, puis Toronto 11 ans. Pas d'enfants, reste de la famille à l'extérieur de Longueuil. Travaillait dans les compagnies d'assurance. Paye 1030 de loyer avec garage.

### Appropriation du milieu de vie

Services de proximité, ne veut pas partir. A sa voiture, quartier typique, restaurants. Souligne que des services ont disparu (boucherie...). Yoga.

« Parce qu'on a beau avoir du contrôle sur nous, mais quand ça fait deux ans et demi que ça dure là, ça use. Puis moi, j'ai horreur de prendre des médicaments et j'en prends pas [R] à part ceux qui sont nécessaires là, puis je commencerai pas à dire « OK, je vais prendre des antidépresseurs, je vais m'en faire prescrire », non, je vais essayer d'autres moyens avant. Puis là, comme ça s'est calmé un peu, je suis capable de dormir. C'est ça le pire, c'est que j'étais pas capable de dormir, je me faisais réveiller toute les nuits ou presque. »

« ben, je sais pas comment ça va continuer, mais en tout cas, là au moins c'est acceptable. Il est même venu une fois à ma porte, en octobre 2021, parce que j'avais appelé en bas, le gérant, parce qu'il faisait tellement de bruit avec son marteau, il frappait sur du métal, je l'ai appelé puis j'ai dit « faites de quoi, parce que là je vais monter, je vais aller le jeter en bas ». Il est assez idiot, le gérant, pour moi il lui a répété ça, à un moment donné ça a arrêté, là il est arrivé à la porte, il fessait dans la porte, il cognait pas, il fessait. Là j'ai ouvert la porte, je l'ai regardé, puis là il m'a montré son doigt, puis il m'a dit « vous là, vous allez me respecter !!! ». [RR], Mais c'est de l'intimidation. Là, j'ai claqué la porte, puis je vous répéterai pas ce que j'ai dit parce que c'est pas beau, puis il est resté là au moins 5 à 10 minutes, puis il forçait ma porte, une chance que ma porte se barre automatiquement. À un moment donné il a arrêté parce qu'il voyait que je voulais pas lui répondre, mais il continuait à crier dans le passage qu'il fallait que je le respecte, j'ai dit à moi-même « tu me respecteras toi aussi si tu veux que je te respecte ». »

Bonnes relations avec deux voisins (témoignent, etc.)

### Relation locataire-propriétaire

Propriétaire et son administrateur ne veulent pas s'occuper du problème de bruit avec l'autre locataire. Aucune écoute. Problèmes avec le voisin du dessus aîné aussi, supposément écrivain qui vit la nuit, qui fait trop de bruit, a fait une mise en demeure puis un jugement au TAL. Bruits de métal frappé, drill (le jour). Plus calme depuis octobre. Mais aussi insalubre (salle de lavage commune). Dégât d'eau aussi. Proprio propose rupture du bail et ne veut pas payer les frais de déménagement, mais ne met pas sur papier. A refusé son augmentation de loyer dans les temps.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs

Comité logement Rive Sud. Accompagne en cour. Bénévole aussi au centre de bénévolat de la Rive Sud. (ou CAB?)

## Madame Roy (Longueuil)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Roy est une femme blanche francophone de 78 ans qui vit seule dans un 4 ½ au 22<sup>e</sup> étage d'une tour résidentielle. Elle est mère de deux enfants.

Avec son faible revenu, son loyer actuel de 1191\$/mois est beaucoup trop cher pour ses moyens. La clause G du bail n'aurait pas été remplie, ce qui expliquerait le prix de son loyer. Auparavant, elle recevait une pension alimentaire lorsqu'elle était avec ses enfants. Par la suite, elle a fait de menus travaux. Aujourd'hui, elle se résigne à la simplicité volontaire.

Elle se plaint de la perte de certains services de l'immeuble (piscine, restaurant) ainsi que de l'accès direct au métro via une passerelle. Elle a contesté sa dernière augmentation de loyer et le cas est actuellement devant le TAL. Des voisins ont

entrepris un recours collectif au TAL pour des coupures d'eau, l'alarme d'incendie qui se déclenche constamment et le refoulement des drains lors de fortes pluies. Son appartement a un problème de moisissure.

### Appropriation du milieu de vie

Madame Roy appréciait l'accès direct au métro via la passerelle et à certains commerces. Avec les travaux, cet accès n'est plus possible et les travaux rendent l'accès difficile par moment (pas de trottoir)

### Relation avec son propriétaire

Le propriétaire est « absent », et il y a un nouvel administrateur. Il y a un manque de communication, et, même lorsqu'il y a dégât d'eau, les travaux ne sont pas faits avec diligence

« I : oui, je comprends. Vous, c'est quoi le genre de relation que vous avez avec eux, c'est impersonnel, vous parlez à des administrateurs des fois ?

R : avec l'administration, depuis le nouvel administrateur, là ils font qu'ils ne veulent pas communiquer, parler tellement avec les locataires. Ils ont installé le système Internet là, puis ils ont dit à tout le monde qu'on pouvait se plaindre sur Internet. Remarquez que la personne de la réception est très bien présentement, je peux pas me plaindre, mais pour avoir un rendez-vous pour parler, ils évitent la communication avec les locataires, ils veulent pas tellement parler, il faut demander un rendez-vous. Et puis c'est vrai que moi, je vois pas la vie en ce sens-là, je vois qu'on doit de plus en plus communiquer, dialoguer avec le monde, qu'on peut pas juste... Comme ils ont fait installer une porte qui sortent par en arrière du bureau de la direction, pour pas rencontrer les locataires. [R] C'est difficile à croire, mais c'est ça.

I : ben, pas pour moi, parce que ça fait 10 ans que j'accumule ces histoires-là, fait que pour moi c'est vraiment pas difficile à croire, mais pour le commun des mortels qui connaissent pas ça, en effet, c'est difficile à croire. [R] Nous, notre job, c'est justement d'amener ces histoires-là, anonymement encore une fois, par exemple dans les 3 villes où on travaille, mais aussi au gouvernement, parce qu'ils font un peu la sourde oreille, ils cachent ça.

R : oui, parce que c'est des gens qui sont extrêmement puissants, qui ont énormément d'édifices, qui sont très riches et bon, alors je sais pas, mais moi, j'ai vu à quel point, d'année en année, ça s'est détérioré. Puis quand vous pouvez plus parler, comme ça, quand il y a des urgences, vous arrivez pas. Moi, il a fallu que je téléphone à Toronto et puis là, ça a pris à peu près 40 minutes avant qu'ils viennent pour l'eau, pour ramasser l'eau, vous voyez ? »

## Monsieur Lebrun (Longueuil)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Monsieur Lebrun est un homme de 67 ans qui vit seul dans le même studio depuis 20 ans. Son revenu est d'environ 20 000 par année. Son studio est situé dans un complexe de deux immeubles de quatre étages comportant une trentaine d'unités par immeuble.

Le complexe a été vendu deux ces deux dernières années, ce qui a entraîné des augmentations abusives de 10% à chaque changement de propriétaire avec menaces de rénoviction si l'augmentation était refusée.

Il y a un problème de punaises de lit dans l'immeuble.

### Appropriation du milieu de vie

Selon monsieur Lebrun, le voisinage aurait changé et se serait dégradé ces dernières années (vols, vandalisme). Malgré cela, monsieur Lebrun aime son appartement qui est au 3<sup>e</sup> étage et il apprécie la proximité des nombreux services.

### Relation locataire-propriétaire

Augmentation abusive du loyer par le propriétaire actuel et prélèvement automatique, même si le locataire a contesté.

## **Madame Desrosiers (Longueuil)**

### **Histoire résidentielle et logement actuel**

Femme de 82 ans qui avait toujours été propriétaire jusqu'à son logement actuel. Occupe un appartement dans le quartier de Saint-Hubert depuis cinq ans (2018) suite au décès de son mari, un triplex neuf comme pas mal sont construits en Montérégie en ce moment. C'est donc un 4 ½ qui lui revient à 1300\$. Elle avait besoin d'un logement avec peu de marches par rapport à sa santé physique. N'a pas beaucoup d'entourage (famille peu disponible), mais a un cercle social fort et important à la Maison des Tournesols où elle fait du bénévolat.

### **Appropriation du milieu de vie**

A aménagé son appartement à sa manière pour s'y sentir bien, mais a du mal avec la cohabitation qu'implique le fait d'être locataire dans un bloc (conflit avec ses voisin.es au sujet de la propreté, propos racistes envers son voisinage et son propriétaire). Se sent en insécurité dans le quartier, n'est vraiment pas à l'aise avec les enjeux d'immigration. A une voiture qui lui permet de faire ses courses en autonomie et vit à côté du lieu où elle fait du bénévolat. Est contente d'avoir peu de marches à monter chez elle et du confort, mais elle hésite aussi à aller en résidence pour personnes âgées pour ne plus subir le fait qu'il « faut toujours se battre » dès qu'il y a le moindre problème dans le logement.

### **Relation locataire-propriétaire**

Problèmes de communication, le propriétaire étant peu joignable – elle doit le harceler au téléphone lorsqu'elle a un problème, et souvent celui-ci refuse de payer les réparations en considérant que ce n'est pas son rôle, elle doit donc insister. De plus, il fait des hausses de loyer abusives (50\$ puis 125\$ pour 2022), aussi, car ce sont des nouveaux logements et qu'il profite de la marge de cinq ans pour augmenter le prix avec moins de restrictions. Elle n'ose pas refuser les augmentations de peur que le propriétaire les justifie par le coût des réparations. Du même coup, elle n'ose plus le contacter en cas de besoin, car elle sait que tout sera ramené à l'argent.

### **L'aide du milieu communautaire et futurs besoins**

N'était pas informée sur l'existence du Comité Logement, semblait contente de recevoir cette information lors de l'entretien – elle ne connaissait que la Régie et ne savait pas que des organismes pouvaient aider à calculer les hausses et à entamer des démarches en cas de besoin. Elle envisage donc de contacter le Comité Logement pour ne plus être seule face aux comportements abusifs de son propriétaire.

## **Madame Desmarais (Longueuil)**

### **Histoire résidentielle et logement actuel**

Madame Desmarais est une femme de 73 ans qui vit seule dans un 4 ½ depuis 4 ans et dont le loyer est de 761\$/mois. Son revenu est de moins de 20 000\$.

### **Appropriation du milieu de vie**

Madame Desmarais a une très bonne relation avec ses voisins.

### **Relation avec son propriétaire**

En revanche, elle a une relation conflictuelle par mise en demeure avec son propriétaire. Madame Desmarais fait face à des augmentations abusives de loyer, d'harcèlement et à des entrées sans autorisation dans son logement. La locataire ne se laisse pas faire.

Le harcèlement prend la forme de mises en demeure abusives, notamment sur la présence de chats (qui sont acceptés sur son bail) ; sur la musique trop forte (qui ne venait pas de chez elle) ; et sur le fait que le voisin se plaindrait du fait qu'elle marche trop fort (elle était à l'hôpital lors de cette « plainte ». Son propriétaire l'invite à partir si elle n'est pas contente.

« I : Parce qu'il a tout un bureau avec des secrétaires qui jouent l'intermédiaire par rapport à ses locataires.

R : Oui, il a un bureau pas loin d'ici, puis il a une secrétaire, puis elle est aussi bête que lui, elle m'a dit que j'étais une chialeuse. Je suis pas une chialeuse, je suis la personne qui paye le loyer là, puis s'il y a quelque chose qui marche pas, je m'attends à ce que vous fassiez quelque chose, parce que c'est moi qui paye. J'ai été assez polie pour pas lui dire « vous savez, Madame, votre salaire c'est tous les locataires qui le payent », je l'ai pas dit, je l'ai pensé. Je suis une personne quand même polie qui fait attention de la manière que je parle, mais elle, elle a pas été trop, trop polie, parce qu'elle m'a dit que j'étais une chialeuse. »

### L'aide du milieu communautaire et ses futurs besoins

Elle a été contactée par le comité logement et elle a fait une demande d'aide juridique pour aller au TAL.

## Madame Première (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

La personne locataire interviewée est une femme blanche sans enfants, âgée de 71 ans et retraitée, francophone et originaire de Val-d'Or, qui a été pendant quatre décennies co-proprétaire d'une succession de domiciles familiaux situés en Outaouais avec son mari, avant son décès en 2013. Après un séjour de quelques années dans sa ville natale à la suite de la vente de leur plus récente maison, elle décide ensuite de s'installer à Saint-Jérôme, ville où elle habite depuis 4 ans dans un logement locatif qui lui convient en termes de prix (780\$/mois), de taille (4 ½ dans un bloc de 6 logements), d'accessibilité (1er étage, peu de marches pour s'y rendre) de salubrité (en bon état, à son goût), d'emplacement (entre Montréal et de l'Outaouais) et d'aménités (près des transports en commun (autobus, gare de train intermétropolitaine, épiceries, pharmacies, restaurants et activités culturelles et communautaires qu'elle fréquente).

### Appropriation du milieu de vie

Malgré ses réticences (elle ne trouve pas que Saint-Jérôme est une ville esthétiquement plaisante ni bien aménagée) et ses craintes qui s'avèreront infondées (peur pour sa sécurité, notamment via la présence d'une forte population itinérante), elle fait le choix de s'installer à Saint-Jérôme parce qu'on y retrouve un Quartier 50+, que la population aînée est grande et que beaucoup d'activités pour aîné.e.s y sont organisées. C'est une femme active et sociable, qui malgré des problèmes de santé plus récents (arthrose, emphysème et asthme), n'a pas de limitations fonctionnelles, continue de marcher et de faire du bénévolat, notamment du jardinage de groupe via un organisme local. Elle observe que les coûts des loyers ont grandement augmenté depuis son arrivée dans la municipalité, mais le quartier dans lequel elle habite semble lui être toujours idéal pour l'instant, car il est intergénérationnel. Elle projette tout de même déménager dans une résidence pour aîné.e.s autonomes ou non, dépendant de sa situation autour de l'âge de 75 ans, et ce, préférablement à Saint-Jérôme, mais peut-être à Saint-Sauveur.

### Relation locataire-proprétaire

Avant l'émergence d'un conflit avec sa voisine du haut – qui est par ailleurs sa voisine depuis plusieurs années déjà - la locataire entretenait des relations fonctionnelles avec son propriétaire, qu'elle contactait seulement lorsqu'elle vivait un problème, et qui était plutôt lent à les résoudre. Depuis le début de l'année en cours, sa voisine s'est adressée à de nombreuses reprises à leur propriétaire afin de formuler des plaintes contre elle sur des questions de bruits et de perte de jouissance des lieux (ronflements et craquements du lit la nuit). Pour donner suite à ces plaintes, la locataire a tenté de remédier à la situation de plusieurs façons, par exemple en réparant son lit et en déménageant de chambre de manière à ne pas déranger le sommeil de sa voisine. Au fil de temps et de l'accumulation de preuves, il apparaît cependant de plus en plus clair autant pour la locataire que pour son propriétaire que les accusations que lui formule sa voisine sont de nature obsessive, et qu'il s'agit d'harcèlement. Ces événements ne sont pas sans conséquences pour la santé de la locataire, qui a dû se rendre à l'urgence en ambulance à cause du stress et de la fatigue vécue. Le propriétaire, qui a l'obligation d'assurer la jouissance des lieux pour tous ses locataires, après avoir tenté plusieurs communications écrites avec la voisine pour qu'elle cesse son harcèlement envers la locataire, est présentement en procédure au TAL pour son éviction. Outre ceci, les relations de la locataire avec son voisinage immédiat sont généralement cordiales, elle n'entretient pas de liens forts avec eux et elles, sauf avec l'autre locataire aîné du bloc de logements qu'elle habite, à qui elle peut demander de l'aide au besoin (et vice-versa).

## L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

La locataire se considère comme une personne combative, qui se défend habituellement de tout, mais qui devient plus peureuse avec les années qui s'ajoutent à son âge. Avant d'entreprendre des démarches juridiques pour régler son conflit, elle ne connaissait pas les organismes en défense de droit des locataires. C'est via un appel au service pour la maltraitance des aîné.e.s qu'elle en prend connaissance. Elle nomme aussi qu'elle trouve que les délais de traitement de litiges au TAL (qu'elle nomme « Régie du logement ») sont très lents et peu adaptés aux besoins des personnes, qui vivent au quotidien des ennuis qui peuvent prendre plusieurs années à se résoudre.

## Madame Courierier (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme célibataire sans enfants, sœur très présente, 79 ans et retraitée, ex-fonctionnaire, francophone, malentendante et diabétique. 26 ans à l'adresse actuelle, 40 ans à Chartrand, toujours été à STJ. Loyer de 550\$/mois pour un 4 ½ dans un bloc de 6 logements. 3ème étage, bonne luminosité. L'a mis à son goût, s'y sent bien, en est fière, l'entretient bien. Mais la devanture va tomber de l'immeuble. [Parce que, je veux dire, j'ai perdu mes parents jeune... [silence] Je... En tous cas, [voix de R s'étrangle] j'ai toujours... toujours bûché pour venir à bout, pis là ça fait vingt-six ans que j'étais ici [I fait « Mm, mm »], j'ai arrangé mon p'tit logement à mon goût, pis face à ma santé, ben je l'entretiens.] [[beaucoup d'émotions dans la voix de R] Pis j'aimerais ben, le temps qui me reste, demeurer ici, en paix, mais je le sais que ça sera pas facile, y'en a des amis que j'ai connu, pis, heu... Le harcèlement, pis, heu... « On va faire ci, pis on va faire ça, pis ça va faire du bruit, pis vous allez sortir, pis »... En tous cas. ] [L'argent qui mène le monde. Tsé, là ? Moi ça m'en donnera pas. Ça va me... Ça m'occasionne des problèmes au niveau de santé, n'importe quoi. ]

### Appropriation du milieu de vie

Sort faire des courses, épicerie, services et pharmacies autour, quartier tranquille avec beaucoup d'aînés, plusieurs fois par semaine, car trois étages à monter, ou bien se fait livrer de plus en plus, a des relations cordiales avec ses voisins. Mais ne sort plus trop pour ses loisirs à part faire du golf de temps en temps.

### Relation locataire-proprétaire

Bloc vendu et le lendemain, courrier « Évincé pour rénovictions ». Nouveau propriétaire veut créer aire ouverte. Voisins regrettent d'avoir signé. L'avis a été donné moins de 6 mois avant la fin du bail (février). J'ai dit : « Non, moi je touche pas à ça ! » J'ai juste dit au monsieur : « Moi j'ai mes droits ». Il aurait répondu « moi aussi j'ai mes droits ». coup dur sur « ma santé, mon moral ». Puis nouveau propriétaire a envoyé augmentation du loyer de 30\$, mais locataire s'est fait dire par le carrefour populaire qu'il n'avait le droit qu'à une augmentation de 5\$ (peut-être confondu avec 5%?). Elle a refusé l'augmentation et il l'appelle. Puis se fait harceler par le propriétaire : [Oh madame ! Hey, à toutes les s'maines, si j'avais pas un appel, j'avais une visite. Un appel ou une visite. Ma sœur elle dit : « Ah, pis tu dois vivre dans ton logement tranquille ! » Elle le sait, que madame, y dit [le propriétaire]: « J'vais rentrer quand j'vais vouloir, je suis chez moi ! »]. Depuis, elle barre ses portes avec des chaînes. Depuis, elle dort mal. [Parce que je sais qu'à un moment donné... Ça, j'suis consciente qu'un jour, je vais sortir. [...] Pis quand, je le sais pas.] Avec sa sœur, ont dit au proprio de ne communiquer que par lettre jamais en face, mais lui continue à coller des avis de passage sur sa porte notamment pour que des contracteurs installent une climatisation centrale, et à l'appeler parfois plusieurs fois par jour. Si elle n'est pas là pour ouvrir, le proprio la menace de payer des frais de déplacement au contracteur. Il lui fait du chantage aussi que s'il n'a pas sa subvention énergétique rénoclimat ce sera de sa faute.

## L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

Passée par le Carrefour populaire qui l'ont accompagnée au TAL. Pour elle, la ville n'agit pas.

## Madame Marc (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 74 ans vivant seule. A une fille. Et un ex-conjoint. Problèmes de santé (et dépression ça a l'air). A travaillé dans la construction/rénovation. Dans cet appartement depuis 2 ans. Immeuble et appartement en mauvais état, mal entretenu. Était dans une maison qu'elle avait achetée il y a dix ans, mais la mafia l'aurait menacé pour qu'elle accepte l'offre de vendre (sonnerie à 2h du matin, voiture sabotée plusieurs fois, a failli se tuer). Elle prenait soin de sa maison. Appart actuel très chaud l'été (portes patio). Loyer à 750 va pour 755. Parquet mal fait, elle s'accroche dedans et pourrait tomber (pas mis de préfini).

### Appropriation du milieu de vie

Prend des marches, fait son épicerie à pied, nettoie son auto à 10 min, allait danser dans une salle de danse à 10 min à pied. S'ennuie quand même, cherche des activités à Grands-Parents Tendresse; ou les Amis du quartier. Déjeuner communautaire, bingo, crib. Va danser au Feeling de Ste Therese. Invités au centre des femmes pour faire des discussions.

### Relation locataire-propriétaire

Se sent escroquée par son propriétaire quand il lui propose de changer sa fan de poêle, mais de lui faire payer le temps de travail pour le faire. Veut lui faire payer les lumières qui ne marchent plus. Dès le départ, son appartement ne correspondait pas aux photos (plancher moins neuf). Ne veut pas lui mettre de nouveau ventilateur parce que c'est plus à la mode de toute façon. Il lui parle fort et lui dit des choses qu'elle sait qu'elles sont fausses puisqu'elle connaît le domaine des rénovations. « pas bon pour le moral », parle d'intimidation qu'il lui dit qu'elle chiale pour rien, que les autres locataires ne chialent pas et que les choses sont chères pour la culpabiliser. Se sent surveillée et infantilisée, pas le droit de poser des stores, car trous dans les murs. [« si vous êtes pas contente, allez-vous en ! ». Moi je dis pas un mot, il dit « va-t'en ! », [...] j'ai dit « voulez-vous me mettre ça par écrit que vous me mettez dehors ? », j'ai pas monté le ton pantoute, fait que sans doute qu'il est resté surpris, parce que là il a baissé le ton, il dit « ce qu'on pourrait faire c'est casser le bail en commun accord ». Moi, après tout ce que j'ai vécu, déménager, je viens qu'à y penser je panique, je stresse, je n'ai plus d'énergie, je suis vraiment brûlée. Moi je n'aime pas le tirailage premièrement, puis il me prend tout le temps pour une imbécile, ça ne se corrige jamais. [...] ] Loyer a augmenté aussi.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

A contacté le Carrefour pour ne pas avoir à accepter augmentation de 5\$.

## Madame Leclerc (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 64 ans, vit seule, invalidité depuis 2015 polyarthrite rhumatoïde, dépression et psychotique, ancienne conseillère en finances personnelles, designer d'intérieur, revenu annuel brut de 14k, francophone, divorcée, 3 enfants adultes et 1 petit enfant. Loyer de 640\$. Logement depuis 5 ans. Petit 4 et demi, très bien sauf la salle de bain au début qui a finalement été refaite. Difficulté à monter les escaliers. Immeuble assez calme, voisins respectueux.

Dans son 3 et demi avant d'emménager là, insalubrité, vie difficile, voisin la harcelait, l'eau du robinet était noire.

### Appropriation du milieu de vie

Active à l'ami du quartier à dix minutes de marche. Se déplace à pied ou autobus. Fais de la photo, expose proche de la grande gare. Marche une heure et demie souvent avec sa copine. Aide alimentaire le mercredi, elle avait des cours de photo le soir. Nouveaux bâtiments, nouveaux habitants, quartier de plus en plus sécuritaire. Juste des jeunes qui font du scooters et skatepark un peu bruyant.

### Relation locataire-propriétaire

Voudrait évincer deux autres voisins (70ans +) pour mettre père et beau-père et veut l'évincer aussi pour y vivre, car divorce. Fait des travaux tout croche (fenêtres mal installées, etc.). Il dit que c'est le plus bel appartement du bloc, mais c'est parce qu'elle en prend soin, elle n'a pas à payer plus pour ça. Prête à accepter une augmentation 100\$ même si dur

monétairement, en attendant la réponse d'un HLM. A quand même de l'empathie pour son propriétaire qui divorce, car est passée par là. [Tsé, je veux être compréhensive, mais... faut qu'il le soit envers moi aussi. ]

#### L'aide du milieu communautaire besoins futurs anticipés

Nous lui proposons de contacter le carrefour populaire. Bénévole (CA) et bénéficiaire de Ami du quartier.

### **Monsieur Boisvert (Saint-Jérôme)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Homme 67 ans, retraité, travaillait dans les meubles et comptoirs de cuisine a eu des accidents de travail, vit avec son fils (qui ne pouvait plus payer son loyer), environ 21600 par an, francophone, conjointe décédée, 3 enfants. Loyer de 560\$ pour un 3 et demi. Vient de Montréal. De la misère avec ses jambes et son dos. Sous-sol. Quelques marches à monter ou descendre, s'est déjà fait mal. Bain plein de rouille, plancher usé. Locataire n'a pas le gout de rester. Aimerais un appart adapté à ses besoins, tout équipé, au raz du sol.

#### Appropriation du milieu de vie

Reste beaucoup chez lui à part faire son épicerie. Son auto est brisée, il prend le bus. Va à l'ami du quartier et à l'aide alimentaire. Bingo, aide à ramasser les chaises.

#### Relation locataire-propriétaire

Proprio ne veut pas qu'il héberge son fils qui a proposé de trouver du pot pour le voisin et le proprio a pensé qu'il en vendait. Logement encombré par les affaires de sa voisine (acheteuse compulsive) qu'il fréquente le proprio n'aime pas ça. Le proprio met de la pression pour qu'il parte, laissé un message sur le téléphone qu'il ne veut pas de drogué dans son bloc. [Il me dit: là, là je veux que vous vous en alliez, je vais revenir dans tant de jours avec la police pis toute. On va vous mettre dehors patate patate. Moi j'ai gardé ça l'enregistrement de ça, parce que si jamais il fait quelque chose, je sais qu'il peut pas le faire. ] S'insultent entre eux. Il est dur avec tous les locataires (16 logements). Besoin de réparation, robinet qui coule, le proprio a tardé, le locataire a fourni son propre robinet. A eu une augmentation de 20\$.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

On lui donne le numéro de carrefour populaire.

### **Madame Prémont et Madame L'Heureux (Saint-Jérôme)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Prémont : femme de 84 ans qui habite seule, ex-travailleuse du communautaire, implique qu'elle a une bonne connaissance des organismes existants. Vit dans son logement depuis 14 ans, depuis 60 ans à Saint-Jérôme.

Madame L'Heureux : femme de 72 ans, vit seule. A beaucoup déménagé dans plusieurs villes différentes, vit dans son logement actuel depuis 11 ans. « je suis venue ici à Saint-Jérôme parce que c'est plus près, plus centré et pour avoir les facilités comme l'hôpital » (R2).

Toutes deux les plus anciennes locatrices de leur bloc.

#### Appropriation du milieu de vie

Les deux répondantes sont avisées des alternatives de transports moins chères (bus gratuits, services de taxi), « Il y a des fois, il y a des choses offertes pour les personnes âgées, mais on te le dit pas » (R2), donc se sentent pas tant restreintes dans leur mobilité malgré leurs problèmes de santé.

#### Relation locataire-propriétaire

Nouveau propriétaire depuis février 2022 qui a racheté l'entièreté du bloc (y avait pas de problèmes particuliers avec l'ancien propriétaire) et qui souhaite rénover les appartements pour augmenter leur valeur. Il veut entièrement refaire celui de R2 sans lui proposer de solutions de logement temporaire convenable, R2 a donc le sentiment de se faire

subliminalement inciter au départ, sauf qu'elle a des problèmes de santé (qui ne regarde pas le proprio à ses yeux) qui l'empêchent elle de pouvoir envisager bouger de son appartement sans angoisse. D'autant plus que le proprio ne communique pas avec elle (il ne l'a pas contactée suite à son refus d'augmentation pour lui faire une autre proposition), il ne répond pas aux appels de R1. État de méfiance et crainte de se faire expulser pour R2 (ex quand sa voiture a été vandalisée, elle a pas de preuve, mais craint que ce soit une menace): « puis il m'est arrivé un incident que je ne peux même pas te dire ce qui est arrivé. [...] Puis je sais que ça a été fait ici, ça n'a pas été fait ailleurs, au centre d'achats, puis c'est à peu près dans la semaine que j'ai envoyé la lettre [...] j'espère que c'est pas ça, mais peut-être qu'il cherche absolument à ce que tu prennes la décision de déménager ou de partir de là. Parce que moi, on m'a pas contactée comme Madame, il n'est pas venu me voir et ça arrive justement dans les jours qu'il a reçu la lettre en plus. »

Les travaux justifient pour le propriétaire une hausse importante du loyer, c'est R1 qui raconte sa première confrontation en face à face avec lui (le proprio est souvent dans l'immeuble, car il fait les travaux lui-même, source de stress pour les répondantes de risquer de le croiser sur leur lieu de vie) : le nouveau proprio lui demande de refaire un chèque à son nom et lui remet l'avis d'augmentation en main propre, passant de 612 à 850 par mois. Il se justifie par [propos du proprio cités par R1] : « j'ai pas de mission sociale, puis j'ai une grosse famille ».

C'est cette situation (avis d'augmentation pour l'entièreté du bloc, des baux renouvelés pour 6 mois - au lieu d'un an) qui ont rapproché R1 et R2, échanges avec les autres locataires à propos de la hausse. La plupart de leurs voisin.es ont accepté la hausse, aussi, car elle était moins élevée que pour R2 (moins grands travaux envisagés). R1 raconte qu'elle a envoyé une lettre enregistrée au proprio, mais que celui-ci l'ignorait en plus de ne pas encaisser ses chèques.

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

R1 dispose d'une expérience dans le communautaire qui l'a aidée à se diriger rapidement vers les bonnes instances, comme le Centre d'action de Saint-Jérôme, tandis que R2 explique qu'elle a beau être là depuis longtemps elle n'en avait jamais entendu parler, même en étant bénévole à l'Ami-E du quartier.

R1 et R2 ont eu pour premier réflexe de contacter des organismes afin d'être redirigées vers des avocates pouvant leur expliquer leurs droits et leur fournir la documentation nécessaire. Importance de l'entraide mutuelle entre R1 et R2.

La discussion s'achève sur une critique des politiques gouvernementales envers les personnes âgées (R2 : « est-ce que le gouvernement, là ça parle, ça parle, mais ils augmentent pas nos pensions versus toutes les hausses, ils donnent ben des choses aux plus jeunes, mais nous les personnes âgées... on a une petite augmentation de peut-être 30 \$ par année, mais tout alentour... »). Elles critiquent la priorité mise sur les CHSLD alors que l'accent devrait être mis sur l'aide au maintien à domicile avec plus de personnel, etc. : « moi, comme j'avais décidé et je décide encore de mourir dans mon logement si c'est possible, alors que le gouvernement se penche sur le maintien à domicile, puis pas n'importe comment, selon les besoins des gens. » (R1).

## Madame Martin (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 74 ans vivant seule, bonne santé. Retraitée, francophone, loyer de 640\$. Vivait dans le bois dans une petite maison dans Sainte-Marguerite. Régie du logement a statué qu'elle devait partir. Elle a trouvé à Saint-Jérôme et a eu 10 jours pour déménager. Nouveau proprio violent verbalement, ça l'a fait souffrir. Nouvel appartement avec 3 étages, allées et venues faisaient japper son chien, plaintes reçues et a du se départir de son chien. Mauvaise relation avec son frère. Elle vit au 3<sup>e</sup>. A déménagé au moins 10 fois en 20 ans.

« au début je ne m'adaptais pas, parce que je me disais « je vais sacrer mon camp au plus vite ». Mais là, tout ce qui est dans les Laurentides, Saint-Sauveur, Sainte-Adèle, Sainte-Marguerite, Val-David, il n'y a plus rien en bas de 1200 \$ pour un 4 ½. Rendu à mon âge, déménager c'est une job, hein, puis tu as besoin d'aide, moi je vis toute seule, fait que là si tu déménages, c'est parce que ça vaut la peine. Puis moi je n'ai pas les moyens, je suis avec le Revenu minimum garanti. J'ai un ami de Sainte-Marguerite, sa maison a été vendue, il s'est trouvé un 4 ½ dans un 2<sup>e</sup> étage, ça lui coûte 1400 par mois. »

### Appropriation du milieu de vie

Arrivée en pandémie. S'est aménagé un coin nature avec ses géraniums, n'aime pas la ville. Observe oiseaux et écureuils. Va à l'aide alimentaire. Allait au parc à chien. Impliquée dans un groupe de parole lié aux maladies mentales.

### Relation locataire-propriétaire

Pas de problème avec, mais avec voisine qui s'est plainte du chien. Propriétaire envoyait des lettres pour ça, même quand elle n'en avait plus. Se demande si l'augmentation de 35\$ est abusive.

### L'aide du milieu communautaire et besoins future anticipés

A contacté le Carrefour pour ne pas avoir à accepter augmentation de 35\$.

[j'ai pas trouvé que la Régie des loyers était particulièrement aidante, donc ils sont *by the book*, parce qu'une des affaires que je pense, c'est qu'une personne âgée, pas comme moi, mais une vraie personne âgée, elle peut être extrêmement facilement... qu'elle perd tous ses moyens parce qu'elle sent qu'il va falloir qu'elle s'en aille. Qui va l'aider, qui va lui donner ce support ? Elle va-tu aller au CLSC encore une fois et là ils vont lui dire « nous-autres on n'a pas de travailleuse sociale pour ça » ? Quelqu'un qui sort du cadre strict. J'ai besoin par exemple de me préparer, admettons pour un propriétaire pour un autre loyer, parce qu'il doit se faire de la ségrégation là aussi, tu sais ce que je veux dire : « ah non, si tu penses que je vais prendre une vieille, c'est tout le temps malade ce monde-là, ça chiale tout le temps ». Fait que ces gens-là ont besoin d'être supportés moralement pour se rendre plus forts face à ça ou même se faire accompagner éventuellement dans des cas où ils sont un peu... ]

## Madame Tremblay (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 62 ans. Arrivée en 2015 dans l'appartement. Habite dans des maisons avant. Attend sa place en HLM liste d'attente depuis 2018. D'origine Mohawk. Langue maternelle français et apprend le mohawk. 599 de loyer pour un 3 et demi qui ressemble à un 2 et demi (très petit). Par mois : 1366 du bien social et 53 des rentes du QC + 73 allocation logement.

### Appropriation du milieu de vie

Bonnes relations avec ses voisins, entretient son appartement. Difficultés à monter les marches. A de l'aide pour monter ses commissions. Voit ses proches l'été (une fille et 5 petits enfants), beaucoup d'activités culturelles l'hiver (Place des Arts, Bowling, théâtre, etc.). Soit commande livraison soit fait ses commissions plein de commerces et services autour. Entretient bien son logement. S'entend bien avec ses voisins. Se déplace à pied, en covoiturage ou en bus. Services à proximité IGA dollarama Tim Hortons, dentiste....

### Relation locataire-propriétaire

Propriétaire refuse d'adapter le logement (poignées dans la baignoire, siège des toilettes qu'elle a changé pas été remboursé). Sa voisine aussi à mobilité réduite le proprio a dit « Ici, faut que vous soyez sur vos deux pattes ». Elle est donc partie. Proprio empêché la dame d'avoir de nouveaux meubles parce que ça amènerait des punaises ou autre... parce qu'elle aurait déjà amené des vers alors que c'est le voisin qui faisait pousser de la drogue et ne sortait pas ses poubelles. « Même que c'est marqué sur un papier que madame est trop dangereuse, elle doit être sortie par les policiers. » Proprio refuse la médiation. Elle est partie 7 fois en ambulance pour une crise (cardiaque? syncope) avec le stress. Ressent de la discrimination sur son origine, il favorise les autres locataires. Quelqu'un (concierge?) serait rentré par effraction chez elle lui voler son siège de bain. Proprio met au vidanges la nourriture qu'elle donne au voisin.

Mise en demeure en 2018 (arrangement ensuite : elle a pris une personne pour le ménage) : « La compagnie d'extermination de Chomedey-Mirabel a procédé à l'inspection et analyse des lieux, et constaté la présence de la dermeste du lard - ça c'est un type de bibitte, ça, là – qui s'accumule lorsqu'il y a de la poussière, du poil d'animaux et résidus alimentaires. J'ai-tu eu des résidus alimentaires à terre, voyons donc ? Afin d'éliminer les insectes, il faut passer l'aspirateur et tenir l'endroit propre. Le 1er novembre, les concierges de l'immeuble ont procédé à des visites au logement et constaté une odeur forte d'urine – ben oui, j'ai l'urine qui... la vessie qui descend. « ne respecte pas ses obligations

contractuelles et légales, notamment maintenir les lieux en bon état d'entretien et de propreté, rendant le logement insalubre. » La locataire pose un grave problème d'hygiène dans son logement, étant donné son état de malpropreté généralisé. Il y a urgence d'expulser la locataire afin d'éviter toute nuisance aux autres locataires et détérioration [sic] du logement. »

Laveuses et sècheuses devraient être comprises, mais finalement 3 pièces de lavage.

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

Utilise les services du « book humanitaire ».

### **Monsieur Fortier (Saint-Jérôme)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Monsieur de 73 ans. Santé fragile, insomnies prend des somnifères, ce qui impacte son quotidien. A quitté Montréal pour se rapprocher de sa copine de l'époque dans l'idée d'emménager ensemble un jour, mais cette relation n'a pas fonctionné, se sent déraciné, a perdu ses amis de MTL. Ancien professeur d'infographie, a eu un accident en portant lourd et ne pouvait plus travailler. Quatre et demi, beau logement. Il dit qu'il va se suicider quand il n'aura plus de voiture; vraie détresse. A déjà fait plusieurs AVC.

#### Appropriation du milieu de vie

Très isolé socialement, mais finalement commence à avoir une vie sociale. Aucun service autour, l'oblige à avoir une auto. Trouve la population de Saint-Jérôme « raciste anti-intellectuel ».

#### Relation locataire-propriétaire

Menacé d'agressions physiques par un proprio « rambo ». « C'est quelqu'un de très dangereux, tsé, qui m'a fait des menaces d'agression physique, heu... parce que j'avais appelé la police pour me défendre contre un voisin qui m'avait agressé physiquement. Pis moi, c'est très dangereux, parce que si... je suis tellement fragile que si quelqu'un me bouscule, là, je peux avoir des conséquences extrêmement graves à cause de ma blessure à l'épaule, là. Ça peut être extrêmement graves, les conséquences. » Proprio s'est énervé, car il ne veut pas qu'il appelle la police sous aucun prétexte. + « Puis que, heu... on a tellement [...] des mauvais feedbacks des gens qui vont à la police pour avoir de l'aide, pis que les policiers rient de nous autres. ». Soupçonne que l'intimidation est faite pour faire fuir les locataires : « C'est pas juste moi ! C'est pas juste moi, y'a plein d'autres personnes qui vivent la même chose, pis y'a une autre personne, heu... un autre locataire en bas qui, lui, veut partir. Moi, je peux pas partir. Je partirais, c'est sûr, si je pouvais, mais je peux pas partir. ». Les propios soutiennent les locataires qui font du trouble pour faire partir les autres : « Mais en ce moment, c'est une autre personne qui cause des problèmes, heu... Pis ils font la même chose, pis ils l'alimentent, pis ils la supportent, pis ils font toute pour que... elle fasse le maximum de trouble, pis ils lui donnent la permission de faire le maximum de trouble. »

#### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

Pas mal de rancune envers les femmes « toxiques », mauvaises expériences avec les groupes communautaires « dirigés par des femmes ». « Mafia féministe ». Extorsions. A l'impression que ses recours à la régie ne serviront à rien. Dans son ancien appartement, le juge de la régie la fait expulser en disant qu'un contrat de location c'est comme une relation de mariage, si on ne s'entend plus avec le propriétaire il faut divorcer... fallacieux. Représentante du propriétaire avait été malhonnête, n'avait jamais donné de reçu de chèque et a dit au juge qu'il n'a jamais payé.

### **Madame Blouin (Saint-Jérôme)**

#### Histoire résidentielle et logement actuel

Femme de 73 ans. Habite son appartement depuis 18 ans (6 et demi à 600) avant de partir il y a deux mois dans un 4 et demi pour 750. 900 par an d'électricité. Gagne à peu près 1800 (18762 par an et) par mois. Nouvel appartement moins beau, salle de bain « dégueulasse », une fenêtre ne fonctionne pas, il fallait faire de la peinture, etc. Diagnostiqué un zona. A travaillé dans le communautaire et le ministère de l'éducation. Lui a donné un fonds de retraite.

### Appropriation du milieu de vie

Fait de l'aquaforme et natation (3x semaine), personne active. Vit au centre-ville sans auto, fait beaucoup à pied. Mais un dépanneur/ épicerie a fermé. Consomme peu en général, par choix. Beaucoup de services, culture, parc. Peu de services à domicile en cas de problème. Peur de se faire frapper par une auto à un croisement. Pas assez de bancs ou tables de pique-nique dans les parcs.

### Relation locataire-propriétaire

Propriétaire a évincé dans les délais, reprise de logement pour y mettre son parent aîné aussi et problèmes de santé. En confiance avec propriétaire, à l'amiable, conversations en personnes, lois respectées, trois mois de loyer gratuits. Nouveau propriétaire cordial, mais difficile d'avoir des réparations (personne aînée aussi).

### L'aide du milieu communautaire et besoins futurs anticipés

Attend une réponse pour HLM et coop. Utilise un dépannage alimentaire.

## Madame Bouvier (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Bouvier est une femme à la retraite de 69 ans, veuve et dont la fille habite à proximité. Elle habite toujours dans le grand 5 ½ qu'elle partageait avec son défunt mari, situé dans un immeuble de 40 unités de logement. Elle réside dans le même logement depuis 16 ans. Son loyer est de 710\$/mois et son revenu est de 20 000\$.

Elle est très contente de son appartement et de l'immeuble, mais veut déménager dans un logement plus petit dans le même immeuble.

Un cancer lui a été diagnostiqué il y a plusieurs mois, ce qui l'a en toute logique beaucoup impacté physiquement et psychologiquement, en plus du décès de son mari il y a quatre ans. Elle parle de sa relation comme d'un mariage qui l'a rendu très heureuse. Elle a donc du mal à vivre seule sans lui dans leur appartement commun. Elle et son mari ont été propriétaires d'un bien foncier qu'ils ont loué, cette expérience du rôle de propriétaire la rend d'autant plus critique par rapport au comportement de son actuelle propriétaire.

### Appropriation du milieu de vie

Madame Bouvier aime son milieu de vie et s'entend bien avec ses voisins et la concierge de l'immeuble.

### Relation avec son propriétaire

Madame Bouvier n'a pas de relation directe avec la propriétaire, car tout doit passer par la concierge. Elle reproche à la propriétaire de privilégier les bas prix à la qualité quant à ce qu'il y a à faire dans l'immeuble.

Comme elle a déjà été propriétaire, elle comprend comment ça fonctionne et connaît très bien ses droits. Par exemple, elle sait que la propriétaire augmente de façon abusive le loyer lors des changements de locataires. Elle n'a pas l'intention de contester le loyer inscrit au nouveau bail (qu'elle entrevoit signer avec cette même propriétaire), mais se prépare déjà à entamer des démarches au TAL pour la fixation du loyer.

### L'aide du milieu communautaire et ses futurs besoins

Madame Bouvier reçoit l'appui d'une travailleuse sociale depuis sa dépression liée aux événements (veuvage, cancer).

## Madame Lamontagne (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Lamontagne est une infirmière à la retraite de 84 ans, veuve qui vit seule. Elle habite dans un petit 3 ½ depuis 11 ans et dont le loyer est de 625\$. Son logement est situé dans un immeuble d'une quarantaine de logements.

Elle a un fils avec qui elle n'a pas de contact depuis 23 ans, une fille avec une relation tendue et plusieurs petits-enfants.

C'est une femme très autonome qui se sent isolée, mais aime son milieu de vie car proche de tout

### Appropriation du milieu de vie

Madame Lamontagne est une femme très autonome, mais qui se sent isolée. Elle a un fils avec qui elle n'a pas de contact depuis 23 ans et une fille avec qui la relation est tendue. Elle reproche qu'une « clique » se soit formée au sein de l'immeuble ce qui nuit à la quiétude. Malgré tout, elle aime son milieu de vie, car elle est proche de tout.

### Relation avec son propriétaire

Madame Lamontagne subit de l'intimidation de la part du propriétaire et de sa ville.

« Ce qui est arrivé, c'est que moi, j'étais dans mon appartement hier soir et ma voisine a 93 ans et je l'aide. Et puis là, ce qui est arrivé, c'est qu'elle a oublié son lavabo de chambre de bain avec le bouchon, puis elle a fait couler toute l'eau à terre, fait que l'eau a coulé, pas chez moi, mais chez la voisine d'en bas, ça a coulé dans le lavabo, à terre, dans sa lingerie, dans le locker où est la tank à eau chaude et ça a coulé en bas, dans l'appartement d'en bas et dans le passage d'en bas. Mais ça, je le sais pas moi, je viens pour aller prendre ma douche et il y a pas d'eau chaude, alors je sais pas pourquoi, mais la tank à eau chaude ici, elle fournit 3 logements. Alors, j'appelle ma voisine de l'autre côté pour savoir si elle a de l'eau chaude, elle me dit non, mais nous-autres on pense que c'est la tank à eau chaude qui est brisée. Les gens d'en bas sont venus l'aider, ils ont monté pour aider ma voisine de 93 ans à essuyer l'eau, mais moi je le sais pas, ça. Son fils m'appelle de Montréal, il me demande d'aller voir dans l'appartement de sa mère, parce qu'il y a un dégât d'eau, c'est là que je sais ça, qu'il y a un dégât d'eau. Je prends mon téléphone, je m'en vais, puis on regarde tout ça, mais la façon qu'il y a de l'eau où est la tank à eau chaude, moi et l'autre voisine, on pense que c'est la tank à eau chaude, mais on entend par après que c'est elle qui a laissé le bouchon dans le lavabo, faut qu'il en ait coulé de l'eau, pour vider une tank à eau chaude qui fournit trois logements. Alors là, les propriétaires me disent « le propriétaire s'en vient », le propriétaire ici, c'est le monsieur avec sa fille qui est infirmière, alors eux-autres ont été en bas de la madame que l'eau a coulé, ils sont venus ici après, elle est arrivée puis elle a frappé fort, fort dans la porte, assez pour me faire peur. Là j'ouvre la porte, puis elle commence à me dire « vous avez parlé avec le fils de la madame de 93 ans, à Montréal », c'est lui qui m'a appelée, mais ils sont en conflit avec lui à cause d'autres problèmes que la madame a eus, là ils commencent à me dire « vous avez pas d'affaire à appeler là, puis mêlez-vous de vos affaires, vieille câlisse », puis là je viens pour fermer la porte, il se met le pied dans la porte, puis il m'empêche de la fermer, elle a été obligée de le prendre par le bras puis de tirer pour qu'il s'en aille. Là ils sont partis parler avec la 3e voisine qui était avec moi quand on a vu le dégât d'eau, elle leur a dit qu'on pensait que c'était la tank à eau chaude, en tout cas, ils ont parlé avec elle, puis ils sont rentrés, ils ont été voir la madame de 93 ans qui avait le dégât, mais moi, j'ai pas dormi de la nuit, j'ai eu peur, j'ai eu peur parce que ça fait deux fois qu'il me fait ça. »

## Madame Ménard (Saint-Jérôme)

### Histoire résidentielle et logement actuel

Madame Ménard est une secrétaire médicale à la retraite de 75 ans qui vit seule (veuve). Elle habite un grand 3 ½ depuis un an et dont le loyer est de 1025\$, ce qui est trop élevé pour sa capacité de payer, son revenu se situant autour de 20 000\$ par année. Madame Ménard a été expulsée de façon frauduleuse de son ancien logement lorsque l'immeuble a été acheté, supposément pour loger la mère de son nouveau propriétaire.

« Bon écoutez pour faire une histoire courte j'habite ici là à Saint-Jérôme dans mon quartier, j'ai été évincée de mon logement l'an passé, ce qu'ils appelaient des rénovations, alors j'ai été obligée de partir après 33 ans d'occupation et on m'a dit à ce moment-là que les rénovations étaient nécessaires parce que le propriétaire installait sa mère et pi il m'a fait signer un papier comme quoi je ne reviendrai pas contre lui et j'ai su par la suite que ce n'était pas vrai et que ce n'était pas sa mère qui est là. Alors après 33 ans j'ai quitté, plié bagage, trouvé un logement dans lequel j'habite depuis le mois de juin. »

« C'est ça justement on a eu l'ancien propriétaire, qui était extraordinaire, il a vendu parce qu'il a hérité de sa mère qui est décédée alors il a vendu l'immeuble, et c'est le nouveau propriétaire qui a décidé de faire des rénovations effectivement

il a fait des rénovations à tous les logements et puis moi c'était le dernier à être rénové. Là c'est ça on m'a dit « madame vous avez pas le choix parce que c'est ma mère qui va emménager et la loi stipule que je peux louer à ma mère », mais en fin de compte c'est totalement faux j'ai su par après que c'était pas sa mère ».

### Appropriation du milieu de vie

Madame Ménard S'entend bien avec ses nouveaux voisins et est bien localisée.

### Relation avec son (ancien) propriétaire

« <...> ça a très bien été il était super gentil, moi j'y ai cru, il avait investi [12 :28 inaudible], je vous dirais que c'est un entrepreneur alors c'est lui-même qui faisait toutes les rénovations pi tout ça pi il semblait tellement de bonne foi « je vais vous payer votre déménagement, donner mille dollars de compensations, écoutez-moi je me suis fait embarquer ! <...> dans le fond, il a profité que moi j'étais comme démunie face à ça, j'en pleurais je lui disais « ça fait 33 ans que je suis ici moi, vous me déracinez de là » j'étais complètement déracinée là ! <...> et puis c'est ça, puis il était gentil, il était... tout s'est déroulé en bonne et due forme si je peux m'exprimer... dans le sens que y a pas eu d'accrochage ou quoique ce soit <...> »

## Annexe 9

### Groupes de discussion : participant.e.s

---

Localité et nombre de participant.e.s	Rôles des participant.e.s
Longueuil – 4 participant.e.s	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller municipal à la Ville Longueuil</li> <li>• Conseillère d'administration, OBNL d'habitation</li> <li>• Organisatrice communautaire</li> <li>• Organisatrice communautaire</li> </ul>
Petite-Patrie – 2 participant.e.s	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatrice communautaire</li> <li>• Organisateur communautaire</li> </ul>
Saint-Jérôme 1 – 5 participant.e.s	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervenante communautaire – toxicomanie</li> <li>• Intervenante communautaire - sécurité alimentaire</li> <li>• Intervenante communautaire - aînés</li> <li>• Coordonnateur communautaire</li> <li>• Administratrice communautaire</li> </ul>
Saint-Jérôme 2 – 5 participant.e.s	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervenante communautaire</li> <li>• Intervenante communautaire</li> <li>• Intervenante communautaire</li> <li>• Administratrice, communautaire aînés</li> <li>• Travailleuse sociale retraitée</li> </ul>
Total : 16 participant.e.s	