



## LOGEMENT HOUSING

# Clark Tenants Battle Landlord

BY **ARNOLD BENNETT**

**T**enants at 4530 Clark have formed an association to resist pressures from their new landlord. Their situation is complicated by the fact that the building is commercial, even though it is in a residential area, and that some tenants have "commercial leases" or no written leases at all. However, other tenants have resi-

dential leases and some artists even have documents from the City of Montreal authorizing them to live in their place of work.

In particular, the landlord has:

- locked out one tenant without obtaining a decision from the Régie du logement;
- demanded keys to all apartments to do visits and work;
- mentioned to some tenants that they would have to move out

by May for renovations;

- tried to remove the door from one apartment where the tenant had refused access;
- offered to sell some tenants their units as condos without making the same offer to other tenants.

**Q. Are the tenants in this building protected by the Régie du logement?**

A. Yes, as long as the tenant occupies at least two thirds of his or her space for residential purposes. It doesn't matter whether the lease claims to be "commercial": what counts is how the space is used.

**Q. Do tenants "without leases" have the same rights as tenants with written leases?**

A. Yes. These tenants would be considered to have a "verbal indeterminate lease" and have the same rights as other tenants.

**Q. Can the landlord lock out a tenant for non-payment of rent?**

A. No. Not without a judgement from the Régie du logement and a 48-hour notice from the

## Nouveau service: Courrier logement

**N**ous publierons dans les prochains numéros sous la rubrique logement votre courrier. Notre collaborateur Arnold Bennett répondra à vos questions concernant le logement. Si vous avez des questions se rapportant à ce sujet, veuillez nous les faire parvenir à l'adresse du journal ou nous appeler au 844-6917. ♦

## New service: A correspondence column about housing

**I**n the next issues, we will publish in our housing column your questions about housing which will be answered by our colleague Arnold Bennett. If you have any questions concerning this subject, please send them to our address or call us at the number 844-6917. ♦

court delivered by a bailiff. But unless the tenant pays the rent in full, eventually he or she will be evicted legally.

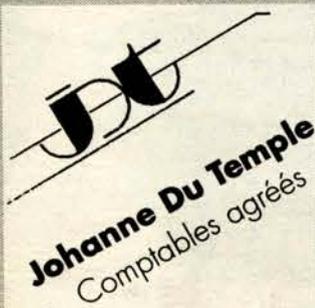
**Q. Can a tenant withhold rent to put pressure on the landlord to do necessary repairs?**

A. No. The landlord could sue for eviction on the grounds of non-payment. However, after giving the landlord 10 days' written notice, a tenant can apply to the Régie for permission to deposit the rent. A tenant also has the right, after warning the land-

lord, to do "urgent and necessary" repairs and withhold the cost from the next rent, but this will often result in a court battle.

**Q. What other rights do the tenants have?**

A. They can insist on 24 hours' notice for visits, oppose unnecessary renovations, block any renovations intended for condo conversion, and enforce a lifetime right to continue living in their apartments if the building is converted to condos. ♦



## PROGRAMME VIRAGE RÉNOVATION

**La venue du beau temps fait penser rénovation!**

**S**avez-vous que si vous êtes propriétaire du logement que vous habitez et que vous

songez à le rénover, le programme **VIRAGE RÉNOVATION** prévoit deux formes d'aide financière pour des travaux de 5000\$ ou plus?

**Un prêt sans intérêt pendant trois ans et une remise de 500\$ ou une subvention de capital de 1000\$ par logement admissible.**

Si votre logement fait partie d'une coopérative d'habitation non subventionnée, vous n'avez droit qu'à la subvention de capital de 1000\$ par logement admissible.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) coordonne ce programme tandis que les municipalités et les municipalités régionales de comté (MRC) assument à titre de mandataires son administration. Si vous désirez obtenir plus d'information, vous pouvez vous procurer le dépliant à ce sujet en communiquant avec Communication-Québec, au 873-2111.

**Johanne Du Temple, c.a.**

## ACCENT ON RENOVATION PROGRAM

**Spring's the time to put a new face on things!**

If you own your home and you're thinking of sprucing it up, did you know that the **ACCENT ON RENOVATION** program offers two types of financial assistance for work of more than \$5,000?

**A three-year interest-free loan and a \$500 rebate or a capital grant\* of \$1,000 per eligible dwelling.**

If your dwelling is part of a housing cooperative that receives no government funding assistance, you can apply for the capital grant of \$1,000 per eligible dwelling.

This program is operated by the *Société d'habitation du Québec* (SHQ) and administrated by municipal and regional county municipal (RCM) departments. If you would like more information about the program, you can obtain a copy of the brochure through Communication-Québec at 873-2111

**Johanne Du Temple, c.a.**

**L'Équipe JDT favorise des solutions simples, à la mesure des ressources et des besoins.**

**The JDT team favors simple solutions in tune with your needs and resources.**

## Rue Clark

# Des locataires s'organisent

PAR **ARNOLD BENNETT**

**P**our résister aux pressions exercées par leur nouveau propriétaire, les locataires du 4530 de la rue Clark se sont regroupés en association. Leur situation est particulièrement complexe: leur immeuble a une vocation commerciale bien que situé dans une zone résidentielle, certains locataires ont un bail commercial, d'autres, un bail résidentiel et d'autres encore, pas de bail écrit. Enfin, certains locataires artistes ont obtenu de la ville de Montréal, un document leur permettant d'habiter dans leur atelier.

Le propriétaire a posé les gestes suivants:

- il a évincé un locataire sans avoir obtenu l'autorisation de la Régie du logement;
- il a exigé d'avoir la clé de tous les logements pour fins de visites et de travaux;
- il a informé certains locataires qu'à cause de travaux de rénovation, ils devraient évacuer leur logement le premier mai;
- il a tenté d'enlever la porte d'un logement auquel le locataire lui refusait accès;
- il a offert à certains locataires, mais pas à d'autres, de leur ven-

dre leur logement sous forme de copropriété divise (condominium).

**Q. La Régie du logement a-t-elle juridiction sur cet immeuble et ses locataires?**

R. Oui, si au moins les deux tiers de l'espace occupé par chaque locataire dans son logement le sont à des fins résidentielles. Le fait que le bail soit de nature commerciale n'a pas d'importance: ce qui compte, c'est la nature de l'utilisation de l'espace.

**Q. Les locataires «sans bail» jouissent-ils des mêmes droits que les autres?**

R. Oui. On considère qu'ils ont un bail verbal à durée indéterminée; ils ont donc les mêmes droits que les autres locataires.

**Q. Le propriétaire peut-il évincer un locataire qui n'a pas payé son loyer?**

R. Non, sauf s'il a obtenu une décision de la Régie le lui permettant et si le tribunal a fait parvenir par voie de huissier un avis d'éviction au locataire, 48 heures à l'avance. Le locataire doit payer son loyer au complet. Dans le cas contraire, la loi

prévoit qu'il pourra tôt ou tard être évincé de son logement.

**Q. Le locataire peut-il retenir le paiement du loyer pour forcer le propriétaire à effectuer des réparations nécessaires?**

R. Non. Le propriétaire pourrait alors tenter de faire évincer le locataire pour défaut de paiement du loyer. Cependant, après en avoir avisé le propriétaire par écrit 10 jours auparavant, le locataire peut s'adresser à la Régie pour obtenir la permission d'y verser le montant du loyer. De plus, après en avoir informé le propriétaire, le locataire peut faire effectuer lui-même des réparations urgentes et nécessaires et retenir sur le loyer le montant des dépenses engagées. Toutefois, bien souvent, les deux parties se retrouveront ensuite devant le tribunal.

**Q. Quels sont les autres droits des locataires?**

R. Ils peuvent exiger d'être avertis 24 heures à l'avance d'une visite

SUITE À LA PAGE 16  
**LOCATAIRES**