



Bulletin d'information du Centre ontarien de défense des droits des locataires

de fin d'année 2011

Une décennie de lutte devant les tribunaux et dans la collectivité au nom des locataires : le Centre a maintenant dix ans!

La revendication sur l'habitation et la sécurité du revenu remonte à très loin dans l'histoire sociale du Canada. En effet, elle était présente pendant la grande récession et même avant. Au cours des années 1960 et 1970, des groupes populaires se sont chargés de la reconnaissance des droits des locataires et des droits à l'assistance sociale alors que d'autres touchaient déjà aux questions sur les travailleurs blessés et que le mouvement environnemental en était à ses premiers ébats.

Les mandats et méthodes qui guident les cliniques légales modernes sont issus du travail de ces groupes. Les cliniques juridiques américaines qui faisaient partie du mouvement « La guerre à la pauvreté »; les approches innovantes du service qu'ont offertes la Clinique Parkdale Community Legal Services et d'autres cliniques aux effectifs étudiants; le travail avant-gardiste sur le contrôle communautaire de la Neighbourhood Legal Services et les autres; la réussite des groupes de revendication focalisée sur des enjeux spécifiques au nom des locataires et des travailleurs blessés afin d'obtenir des résultats pour leurs membres et leurs collectivités ont influencé cette évolution. Ils ont tous changé la façon de penser des gens quand il s'agissait du rapport entre la pauvreté et la loi.

En 1976, la première vague d'appui qu'ont offert les cliniques d'aide juridique du gouvernement de l'Ontario et du Barreau du Haut-Canada en a surpris plus qu'un. De ses tout débuts, la revendication sur l'habitation et l'appui au revenu ont accaparé le travail de ces cliniques. Or, elles ne se sont pas limitées au travail de cas par cas des cliniques traditionnelles. En effet, tout comme leurs bailleurs de fonds, les cliniques reconnaissent la vulgarisation juridique, l'organisation des collectivités et la réforme des lois en tant que services vitaux à offrir d'une manière efficace aux collectivités de gens à faible revenu et ce, à un coût modeste aux Fonds publics. Même si la loi sur la pauvreté engendrait du « travail juridique », il ne fallait pas toujours recourir à des avocats pour planifier ou livrer le service. Le vécu et la participation à la collectivité étaient reconnus comme composants vitaux du travail de revendication collectif.

Le résultat s'est fait voir dans la progression de nos

dossiers au cours des 20 années qui ont suivi : l'accroissement de la sécurité pour les locataires, les taux d'assistance sociale en croissance constante, des programmes sociaux de tous genres plus efficaces et plus inclusifs.

Au milieu des années 1990, les choses ont changé. En effet, les Ontariens et les Ontariennes ont fait face à une vague dévastatrice de compressions et à un contre-courant du progrès social qui sévissait partout dans le monde anglophone et au-delà. Toutefois, les services d'aide juridique, et surtout les cliniques, n'ont étrangement pas dû affronter les mêmes contraintes que celles que vivaient bien d'autres programmes sociaux de l'époque. S'agissait-il de l'aura des obligations constitutionnelles qui englobaient les services d'aide juridique? du statut des avocats? d'un effort pour dérouter les opposants en redirigeant leur dissentiment vers les canaux juridiques?

Personne n'en est certain, sauf que le résultat s'est fait ressentir : une nouvelle législation modernisait le système d'aide juridique et consacrait en des lois un nouvel engagement envers les services d'aide juridique aux collectivités. Cette nouvelle législation et ce nouvel engagement ont mené à l'expansion du système des cliniques dans toutes les collectivités ontariennes pour qu'elles aient accès aux services de la loi sur la pauvreté. Et, ils ont aussi mené au financement du Centre ontarien de défense des droits des locataires (le Centre) et du Centre d'action pour la sécurité du revenu, ces deux cliniques dont le mandat consiste à toucher aux enjeux du système qui touchent l'habitation et la sécurité du revenu au nom des Ontariens et des Ontariennes à faible revenu. Ce nouveau financement a aussi permis au Centre de mettre sur pied un programme provincial de conseil juridique pour les locataires. Lorsque nous regardons derrière nous, nous sommes fiers de ce que nous avons accompli avec nos partenaires des collectivités depuis dix ans et nous sommes déterminés à poursuivre notre engagement dans la lutte qui mène à l'amélioration de la situation de l'habitation qui existera au cours des dix prochaines années pour les Ontariens et les Ontariennes à faible revenu.

** Extrait adapté d'un discours qu'a prononcé Kenn Hale, le directeur des services juridiques et de la revendication du Centre, dans le cadre du symposium et des célébrations entourant le dixième anniversaire du Centre et du CASR.*

2001

Le Centre ouvre ses portes et consulte désormais d'autres cliniques d'aide juridique et des organismes collectifs afin de déterminer la meilleure façon de remplir son mandat qui vise à améliorer l'habitation des Ontariens et des Ontariennes à faible revenu.

2002

Le Centre présente un grief à l'Ombudsman de l'Ontario afin de remettre en question trois aspects clé de la *Loi sur la protection des locataires*, en l'occurrence le processus d'éviction, celui qui touche les locataires qui, illégalement, se voient refuser l'accès à leur habitation par les propriétaires et les règles qui servent à gérer les augmentations indues aux coûts des services publics. L'Ombudsman demande au ministre des Affaires municipales et du Logement de prendre en considération des changements législatifs afin de fournir une possibilité plus grande au recours à la discrétion quand il s'agit d'éviction de locataires. De plus, il lance une enquête sur le manque aux droits des locataires lorsqu'il s'agit de faire des demandes de réduction du loyer lorsque les coûts provisionnels des services publics ne s'appliquent plus.

2003

La campagne « **Payer le loyer, puis nourrir les jeunes** » qu'organisent le Centre, le CASR et la banque alimentaire Daily Bread propose des publicités pour le Métro. Elles sont payées grâce à des campagnes de financement public. De plus, des vidéos sont envoyées à tous les députés provinciaux.

Épaulée des cliniques d'aide juridique torontoises, le Centre s'oppose aux restrictions ajoutées au nouveau règlement municipal intitulé : le **Municipal Shelter By-law (le règlement municipal sur l'abri)** adopté par le conseil municipal de Toronto en février 2003. Nous intervenons au cours d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario afin de débattre les restrictions discriminatoires qui vont à l'encontre des principes de l'aménagement. En 2004, la Commission enlève quelques-unes des restrictions mais elle maintient qu'elle n'a pas la jurisprudence pour appliquer la Charte ni pour lui proposer des remèdes.

Ils pourraient aller sur une grève de la faim protester des taux insatisfaisants d'assistance sociale. Mais ce serait superflu.



2004

Le Centre se joint au CASR, à l'ACDE et à d'autres revendicateurs en habitation abordable et à des environnementalistes pour former le LIEN (**Low-Income Energy Network**), (ici le réseau d'énergie pour les personnes à faible revenu). Ils veulent faire du lobbying pour promouvoir un plan de protection pour les consommateurs d'énergie à faible revenu. Le gouvernement de l'Ontario annonce la création d'un Fonds d'urgence non renouvelable de 2 millions de dollars : **Le Fonds d'aide d'urgence aux impayés d'énergie**. Son but consiste à aider les Ontariens et les Ontariennes à faible revenu à payer les arrérages dans leur facture d'énergie, les dépôts de sécurité et les coûts de la reconnexion. Ce Fonds est renouvelé et annualisé dans le budget de l'Ontario de 2005-2006.

Le Centre comparait devant la Cour d'appel de l'Ontario pour la première fois dans une affaire touchant la responsabilité du paiement du loyer dans le cas des locataires qui partagent leur logement. Nous passons pour des alliés de la Cour grâce à notre expertise en droit sur l'habitation.

Le programme de conseil juridique pour les locataires est en plein essor dans le sud de l'Ontario. Tous les mois, le Programme dessert plus de mille clients. Le Centre continue de travailler avec les cliniques du Nord de l'Ontario afin de mettre en place des options de service pour cette région; de plus, il tient des réunions mensuelles avec les cadres supérieurs des tribunaux afin de discuter des enjeux pertinents à ce programme et aux cliniques.

2005

Le Centre comparait devant le **Comité des droits de la personne des Nations-Unies à Genève** pour discuter d'une série de sujets dont l'habitation et l'abri, et plus particulièrement les ordonnances d'éviction à la Commission de location immobilière de l'Ontario et l'insuffisance du processus à l'égard des droits de la personne. Dans ses remarques de clôture, le Comité a demandé à l'Ontario de réformer son processus à l'égard des droits de la personne de façon à ce que les requérants aient droit à une audience.

On ajoute le Centre en tant que participant à l'audience de la **Commission des affaires municipales de l'Ontario (la CAMO) dans le cas de la conversion de 957 unités locatives en condominium**. La CAMO décide que la conversion ne représente pas un bon aménagement dans le contexte des taux d'occupation toujours insatisfaisants. Elle trouve que la conversion n'accorderait pas suffisamment de logements nécessaires afin de servir les personnes à revenu fixe ou faible; et, une réduction du nombre total des habitations privées à louer ne servirait pas au bien commun de la Ville.



Récapitulation des dix années du Centre : Des faits saillants

de fin d'année 2011

2006

À la suite de campagnes des cliniques d'aide juridique, du Centre et des groupes de locataires issus de partout dans la province, la **Loi sur la protection des locataires est abrogée et remplacée par la Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)** en vigueur le 31 janvier 2007. Même si certains de ses aspects servent mieux les locataires, la Loi échoue quand il s'agit de faire observer la promesse des Libéraux au pouvoir selon laquelle ils élimineraient l'inoccupation. Cependant, le processus de l'ordonnance d'éviction par défaut se voit éliminé et fait en sorte que toutes les requêtes sont placées sur le programme des audiences; dans toutes les requêtes d'éviction, la considération des mesures de redressement en cas d'éviction sera obligatoire.

Le projet de loi 107, modifiant le Code des droits de la personne, reçoit la sanction royale. Pour la première fois en Ontario, la Loi donne à chaque individu qui présente une requête fondée sur la discrimination le droit à une audience au Tribunal des droits de la personne de l'Ontario. Le Centre avait soumis cet enjeu au Comité des droits de la personne des Nations Unies, en 2005.

2007

Le Centre fait une **présentation** qui souligne les lacunes de la *Loi sur la location à usage d'habitation* à **Miloon Kothari, le Rapporteur spécial des Nations Unies sur l'habitation**. Il ajoute à sa recommandation que le Canada doit créer une structure adéquate de lois visant les propriétaires et les locataires qui satisfera les normes internationales.

La Commission des droits de la personne de l'Ontario amorce une **consultation sur les droits de la personne et la location à usage d'habitation**. Elle veut ainsi contribuer à la formation des politiques et des réponses de la Commission qui ont trait à la discrimination dans le marché de la location à usage d'habitation. La Commission adopte plusieurs des 29 recommandations du Centre.

Le Centre assiste « l'Équipe de rêve », ce groupe de consommateurs du domaine de la santé mentale, à mettre en œuvre un **programme d'éducation sur les politiques municipales restrictives** à l'échelle provinciale qui influent les personnes handicapées.



2008

Le Centre initie une **campagne pour recueillir des fonds adéquats pour la Banque de l'habitation** (elle fournit de l'argent qui aide les gens à payer les arrérages de loyer et à éviter l'éviction) lorsque les agences communautaires ont annoncé qu'elles étaient à court d'argent. Cet effort a mené à un engagement de 5 millions de dollars pour l'exercice 2008-2009 : un montant désormais annualisé qui fait partie de la Stratégie de réduction de la pauvreté.

Le Centre représente le LIEN à la Cour divisionnaire qui postule que la **Commission de l'énergie de l'Ontario a la jurisprudence pour implanter des programmes de taux abordables pour les consommateurs résidentiels à faible revenu**, d'où découle l'établissement du nouveau Programme d'aide aux impayés d'énergie.

2009

Le Centre s'attaque aux efforts illégaux et injustes des propriétaires qui délestent les coûts de l'électricité aux locataires par l'entremise du **compteur divisionnaire**. Le Centre représente les locataires à la Commission de la location immobilière et prend part aux procédures de la Commission de l'énergie de l'Ontario sur la question des compteurs divisionnaires non autorisés. D'abord, la **Commission de l'énergie de l'Ontario met en place un bulletin de conformité** qui interdit l'installation de compteurs divisionnaires dans les édifices à habitation. Puis, elle déclare que les ententes sur les compteurs divisionnaires sont sans valeur et implante des règles strictes sur le transfert des coûts de l'électricité aux locataires.

Le Centre organise une campagne afin que la Commission de la location immobilière cesse l'essor des **audiences téléphoniques dans les cas d'éviction**. L'initiative s'arrête sauf dans certaines régions du Nord alors le ministre des Affaires municipales et du Logement indique à la législature que les locataires ont le droit aux audiences de personne à personne s'ils les désirent.

2010

Le Centre va en appel quant aux restrictions sur la planification qu'a entérinées [la municipalité de] Kitchener et la région de Waterloo qui prévenait le développement de nouveaux loyers sans but lucratif et des services sociaux dans l'arrondissement du centre-ville de Kitchener. La Commission des affaires municipales de l'Ontario émet la règle selon laquelle **les villes doivent prendre en considération les droits de la personne** au cours de leur aménagement.

Sous l'effet de l'activisme pour les locataires et des efforts de défense de la part du Centre, la *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d'énergie* contient des **nouvelles règles pour les propriétaires** désireux de transférer la responsabilité des paiements additionnels d'électricité aux locataires actuels.

2011

Le Centre continue son travail de revendication en habitation lorsqu'elle représente des locataires à la Cour d'appel; elle fait du lobbying auprès des députés provinciaux dans le but d'apporter des améliorations à la Loi et aux politiques qui touchent l'habitation en plus de recruter des partisans parmi les locataires et les agences communautaires afin d'apporter des changements sociaux.

Une nouvelle loi sur l'habitation entre en vigueur le premier janvier

La *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* se voit remplacée par la *Loi de 2011 sur les services de logement*. Cette dernière se fait une pierre angulaire dans la stratégie à long terme de l'habitation abordable du gouvernement provincial. Il a fallu des années d'élaboration pour y arriver; les critiques sont parvenues du Centre et d'autres entités engagées dans la revendication qui y voyaient un manque d'engagement quant au financement de nouveaux projets d'habitations abordables.

La *Loi sur les services de logement* donne aux municipalités locales et aux agences de logement une flexibilité plus grande quant à la provision d'habitations sociales tout en affirmant l'intérêt général de la province en ce qui a trait à la création d'un système de services de logement et d'aide aux sans-abri partout dans la province. Conformément à la nouvelle Loi, les municipalités seront responsables de la création et de l'implantation de plans touchant les enjeux spécifiques du logement et ceux des sans-abris.

De plus, la *Loi de 2011 sur les services de logement* régit le loyer qui vise l'aide au revenu dans la province. Or, peu de changements dans la nouvelle Loi affectent directement les locataires. Parmi ceux que les revendicateurs auraient voulu et que le gouvernement de l'Ontario avait promis, on retrouve la simplification des règles qui touchent la préparation des rapports de suppléments au loyer que reçoivent certains locataires. Le gouvernement a promis de se limiter à la présentation de rapports annuels du revenu des foyers qui seraient basés sur les données des déclarations d'impôt. Toutefois, cette promesse n'est pas affichée dans la nouvelle Loi. Le gouvernement a promis de tenir des consultations pour élaborer de nouveaux règlements qui touchent le loyer.

En Ontario, un demi-million de personnes vivent dans des logements sociaux. De plus, 152 000 foyers à faible revenu sont inscrits à la liste d'attente pour de tels logis, une attente qui peut se prolonger de 21 années dans certaines collectivités.

Il reste encore beaucoup de pain sur la planche quand on parle de l'amélioration du système ontarien de l'habitation. Nous continuerons de revendiquer des améliorations à la *Loi sur les services de logement* et un financement soutenu envers les besoins qui touchent l'habitation.

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires (le Centre) est une clinique juridique spécialisée qui est financée par Aide juridique Ontario. Il s'occupe des causes types et poursuit des activités portant sur la réforme du droit, sur l'éducation et sur les questions liées au logement et aux sans-abri qui touchent les Ontariens à faible revenu. De plus, il coordonne les activités du Programme d'avocats de service en droit du logement, qui fournit des renseignements et services juridiques aux locataires admissibles qui comparaissent devant la Commission de la location immobilière.

de fin d'année 2011



Le dossier « Le droit à l'habitation » va de l'avant

Le mardi 22 novembre, les sans-abri ontariens, anciens et actuels, ont souligné la journée nationale de l'habitation en présentant au procureur général un document de 10 000 pages qui affiche des points d'évidence qui prouvent que les gouvernements du Canada et de l'Ontario ont violé la *Charte* des droits.

Les points comprenaient des témoignages de quatorze experts nationaux en habitation, en itinérance, en santé, en politique et en recherche sur l'équité et un autre, celui du Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit à l'habitation adéquate. Le Centre représente les requérants dans le défi qui touche le droit à l'habitation. En effet, dans ce dossier, on cherche à obtenir une ordonnance de la Cour pour faire en sorte que les gouvernements implantent des stratégies efficaces d'habitation qui réduiront le nombre des sans-abris et les conditions d'habitation inférieures à la normale.

Au Canada, on trouve environ entre 150 000 et 300 000 sans-abris; qui plus est, presque 4,2 millions d'hommes, de femmes et d'enfants vivent dans des foyers qui ne satisfont pas les normes fédérales de l'habitation acceptable. La Coalition pour le droit à l'habitation a tenu un ralliement le 22 novembre afin de demander la préparation d'une stratégie nationale d'habitation et pour appuyer cette contestation juridique.

Fiches d'information du locataire

Sur le site web du Centre, les locataires trouveront beaucoup de renseignements concernant l'éviction illégale, la médiation, les conventions de location, l'organisation de locataires et beaucoup plus.

www.acto.ca

425 Adelaide Street
West, 5th Floor
Toronto, ON
M5V 3C1

Phone: (416)597-5855
Fax: (416)597-5821
Toll Free: 1-866-245-4182
www.acto.ca