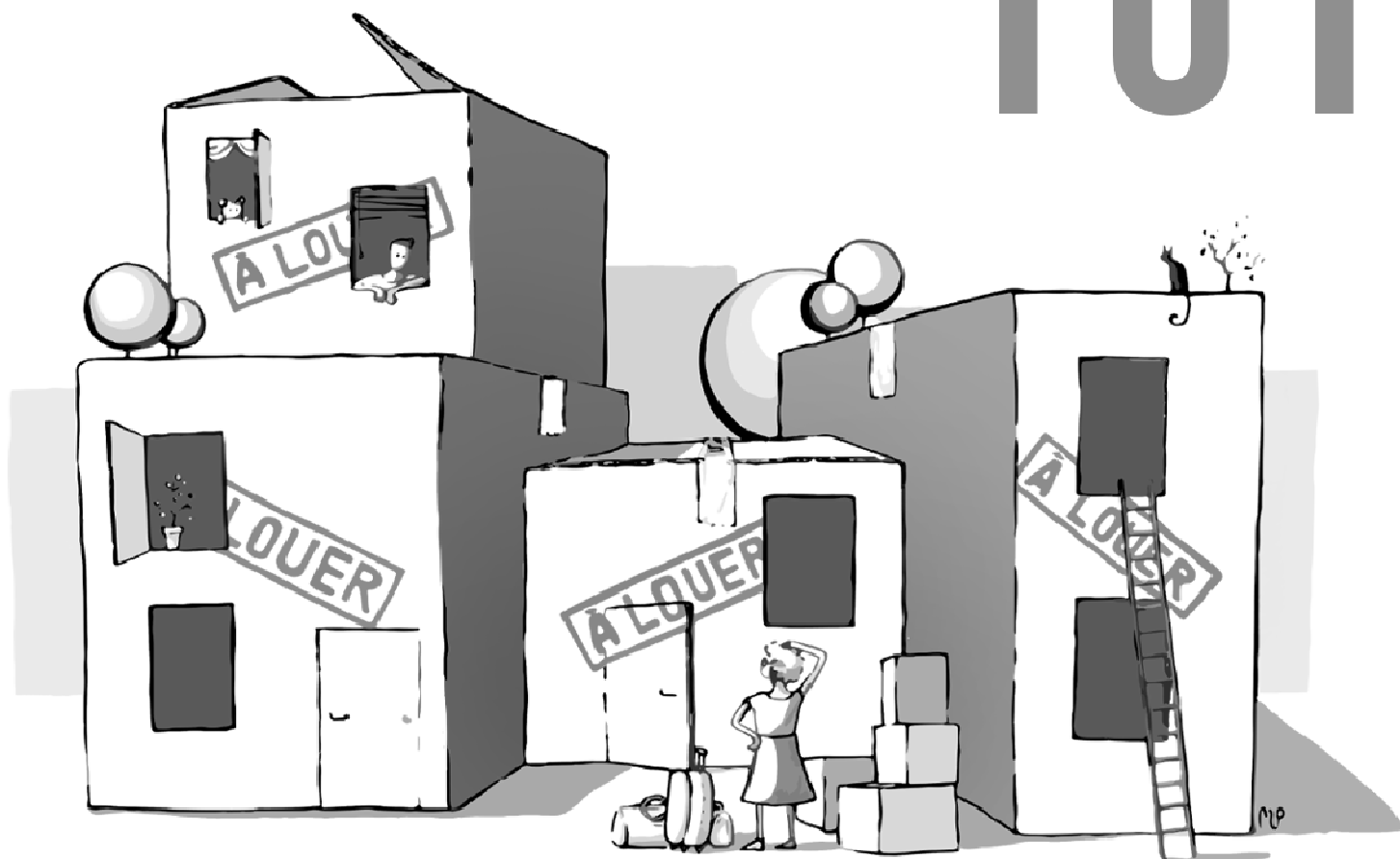


DROITS DES LOCATAIRES

101



Regroupement des
Comités
Logement et
Associations de
Locataires du
Québec

6839 RUE DROLET, LOCAL 302, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2S 2T1
T 514.521.7114 | SANS FRAIS 1.866.521.7114
RCLALQ@RCLALQ.QC.CA | WWW.RCLALQ.QC.CA

LE REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (RCLALQ) EST UN ORGANISME MILITANT DE DÉFENSE ET DE PROMOTION DU DROIT AU LOGEMENT QUI PRÉCONISE DES MESURES DE CONTRÔLE DU MARCHÉ PRIVÉ TOUT EN FAVORISANT LE DROIT À L'ASSOCIATION ET UN PLUS GRAND ACCÈS À LA JUSTICE POUR LES LOCATAIRES. LE **RCLALQ** EXISTE DEPUIS 1978 ET REGROUPE PLUS DE 50 ORGANISMES DE DÉFENSE DES DROITS DES LOCATAIRES.

RÉDACTION

GENEVIÈVE LAPIERRE
LE RCLALQ

ILLUSTRATIONS

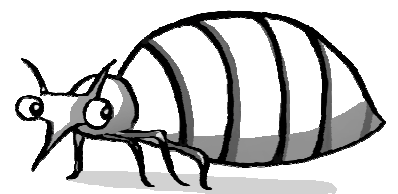
MANON PAQUET

FÉMINISATION : LE REFLET D'UNE SOCIÉTÉ EN MUTATION

Le RCLALQ, en tant que groupe de défense collective des droits des ménages locataires à faible revenu, composés majoritairement de femmes, cherche dans ses textes à témoigner de l'implication et de la participation des femmes. Ainsi, dans le présent guide, le féminin est utilisé pour alléger le texte et désigne aussi bien le masculin que le féminin. Une exception toutefois : le masculin est utilisé pour désigner les propriétaires et locateurs puisque qu'encore aujourd'hui les propriétaires bailleurs sont majoritairement des hommes.

TABLE DES MATIÈRES

Quelques définitions	4
La recherche de logement et la signature d'un bail	5
Principales obligations du propriétaire et de la locataire	12
Le droit au maintien dans les lieux	14
La reconduction du bail	17
La fin du bail	19
Insalubrité ou logement impropre à l'habitation	23
Les demandes à la Régie du logement	26
Astuces lors de la recherche d'un logement	28
Ressources utiles à consulter	28
Mise en demeure	31
Réponse de la locataire à l'avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail	33



QUELQUES DÉFINITIONS

BAIL

Contrat de location entre un propriétaire et une ou des locataire(s) qui prévoit les engagements respectifs des parties quant à l'usage d'un logement.

RÉGIE DU LOGEMENT

Tribunal ayant pour mission de régler les conflits entre les locataires et les propriétaires.

LOCATAIRE

Toute personne qui loue un logement.

PROPRIÉTAIRE

Personne à qui appartient le logement loué. Le terme locateur peut être utilisé pour désigner le propriétaire ou son représentant. Le locateur d'un logement n'est donc pas nécessairement le propriétaire du logement.

LA RECHERCHE DU LOGEMENT ET LA SIGNATURE D'UN BAIL

DISCRIMINATION

Il est interdit pour un propriétaire de refuser de louer un logement pour des raisons discriminatoires : personne à faible revenu, femme seule ou avec des enfants, personne âgée, étudiante, personne handicapée, orientation sexuelle, origine ethnique, langue, sexe, religion.

Si une telle situation survient, il est possible de faire une plainte à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse, dont les coordonnées apparaissent à la fin de ce document. Il vous est conseillé de faire la visite d'un logement accompagnée afin d'avoir un témoin qui pourra valider votre version des faits auprès de la Commission.

RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

Le propriétaire peut vous demander certains renseignements avant de consentir à vous louer le logement :

- ♦ Votre nom, adresse et numéro de téléphone;
- ♦ Le nom et les coordonnées de votre ancien propriétaire ou une lettre de référence de celui-ci;
- ♦ Avec votre permission seulement, le propriétaire peut effectuer une enquête de crédit et pour ce faire, il aura besoin de votre date de naissance;
- ♦ Aucun autre renseignement ne peut être exigé (ex : numéro d'assurance sociale, compte de banque, permis de conduire, assurance maladie...).

DEMANDE DE CAUTION

Une caution est une personne qui se porte garante de vos obligations (paiement de votre loyer, dommages au logement, etc.). En d'autres mots, si vous n'êtes pas en mesure de payer votre loyer ou si vous faites des dommages au logement, le propriétaire se tournera vers cette personne afin d'obtenir le paiement.

Le propriétaire peut vous demander une caution s'il a des doutes sur votre capacité à payer le loyer. En cas de refus de votre part, le propriétaire pourrait alors vous refuser en tant que locataire.

À moins que ce ne soit prévu au bail, la caution n'est applicable que pour le premier terme du bail.

COLOCATION

Il est de votre droit de partager un logement avec une autre personne.

Il est alors dans votre intérêt d'inclure cette personne dans le bail ou d'avoir une entente écrite avec elle. Si vous êtes toutes les deux sur le bail, vous serez toutes deux responsables du paiement du loyer et des obligations du bail. Toutefois, si votre colocataire n'est pas sur le bail, le fait d'avoir une entente écrite vous permettra plus facilement de résoudre les litiges entre vous.

Le propriétaire peut cocher dans le bail la mention « les locataires s'engagent solidairement » ou inscrire « solidaire et indivisible », « conjointement solidaire » ou une formule équivalente; cela voudra donc dire qu'une seule locataire pourra être tenue responsable pour l'ensemble

du loyer. Si cette mention n'est pas écrite ou cochée dans le bail, les locataires ne seront pas considérées comme solidaires. À noter que les propriétaires font de plus en plus pression sur les locataires pour qu'une telle clause se retrouve au bail. Bien que les locataires puissent refuser cet ajout, le propriétaire détient le gros bout du bâton puisqu'il pourra refuser la location et décider de louer le logement à d'autres.

FORMULAIRE DE BAIL OBLIGATOIRE OU BAIL VERBAL

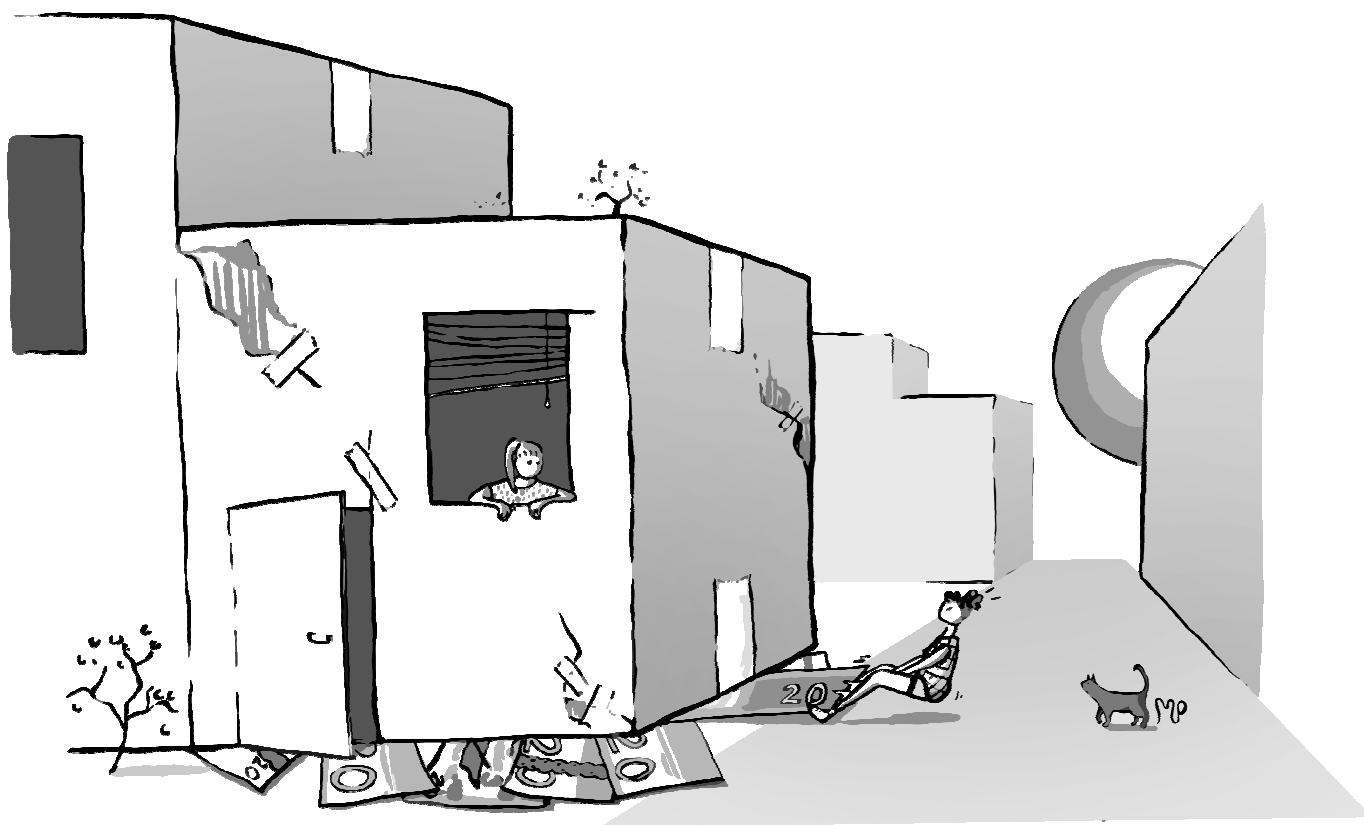
Le bail peut être verbal ou écrit et d'une durée fixe ou indéterminée.

- ♦ Si le **bail est verbal**, le propriétaire doit obligatoirement remettre à la locataire, dans les 10 jours de l'entente, un document comportant le nom de la locataire, le nom et l'adresse du propriétaire, le loyer convenu, l'adresse du logement et les mentions prescrites par règlements.
- ♦ Le **bail écrit** doit être fourni par le propriétaire et doit obligatoirement être rédigé sur le formulaire de la Régie du logement.
- ♦ Il est essentiel que les coordonnées du propriétaire et de la locataire soient inscrites dans le bail, ainsi que l'adresse complète du logement à louer et sa description (accessoires et dépendances; c'est-à-dire ce qui est inclus dans le bail, généralement le stationnement, le rangement, les électroménagers ou certains meubles).
- ♦ La durée du bail, le montant du loyer et les modes de versement du loyer (date, lieu et mode de paiement) doivent aussi y être inscrits. Le propriétaire ne peut pas exiger que vous lui remettiez des chèques postdatés.
- ♦ Le propriétaire ne peut pas vous demander de lui remettre un dépôt en argent, que ce soit pour des clés, des meubles et en cas de bris. Il ne peut exiger que le premier mois de loyer à la signature du bail.
- ♦ Le propriétaire a l'obligation légale d'inscrire au bail, à la section "G" de celui-ci, le loyer le plus bas payé au courant des 12 mois précédant le début du bail. Ceci vise à éviter des hausses de loyer non justifiées. Malheureusement, le propriétaire omet souvent de rapporter cette information. Si, toutefois, vous êtes en mesure de communiquer avec la locataire précédente et que vous constatez qu'elle déboursait une somme inférieure à celle qui vous est demandée, vous pouvez demander une révision du prix à la Régie du logement (voir section sur les demandes à la Régie du logement).
- ♦ Prenez le temps de bien lire et de comprendre le bail avant de le signer. Une fois cette étape effectuée, le propriétaire doit vous remettre une copie du bail.

NON AUX DÉPÔTS DE GARANTIE

À l'heure actuelle, le dépôt de garantie est illégal au Québec. Cependant, les associations de propriétaires font pression auprès du gouvernement pour le légaliser. Au RCLALQ, nous croyons fermement que le dépôt de garantie est une attaque grave au droit du logement et nous devons absolument bloquer toute tentative de le légaliser !

Des propriétaires profitent déjà de leur rapport de force pour imposer des dépôts de garantie illégaux à leurs locataires. Ces pratiques doivent être dénoncées !

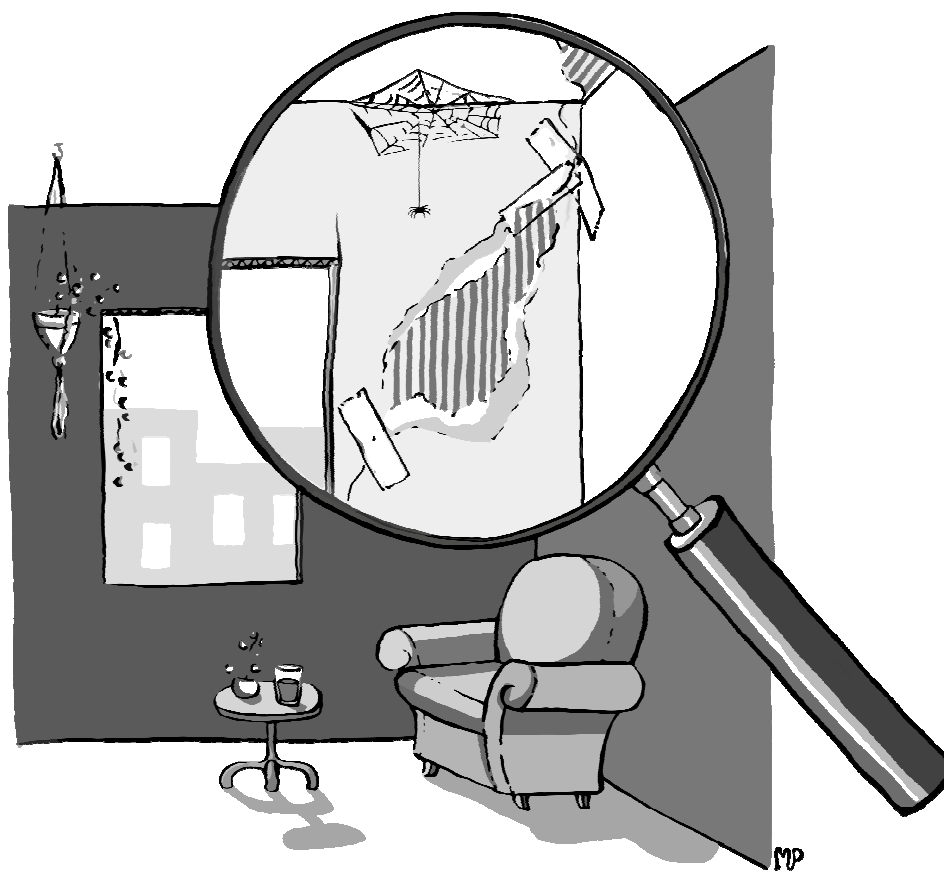


L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Il est conseillé de faire une inspection des lieux au moment où les clés du logement vous sont remises. Vous pouvez ainsi vous assurer que tout est en état et, si possible, prendre des photos du logement avant d'emménager. De cette façon, vous aurez une preuve de l'état des lieux et ne serez pas tenus responsables de dommages matériels qui y étaient déjà.

Vous devez informer immédiatement le propriétaire de toute défectuosité.

De plus, le propriétaire a l'obligation de vous délivrer le logement en bon état d'habitabilité et de propreté. Dans certaines circonstances, si tel n'est pas le cas, vous pouvez refuser de prendre possession du logement.



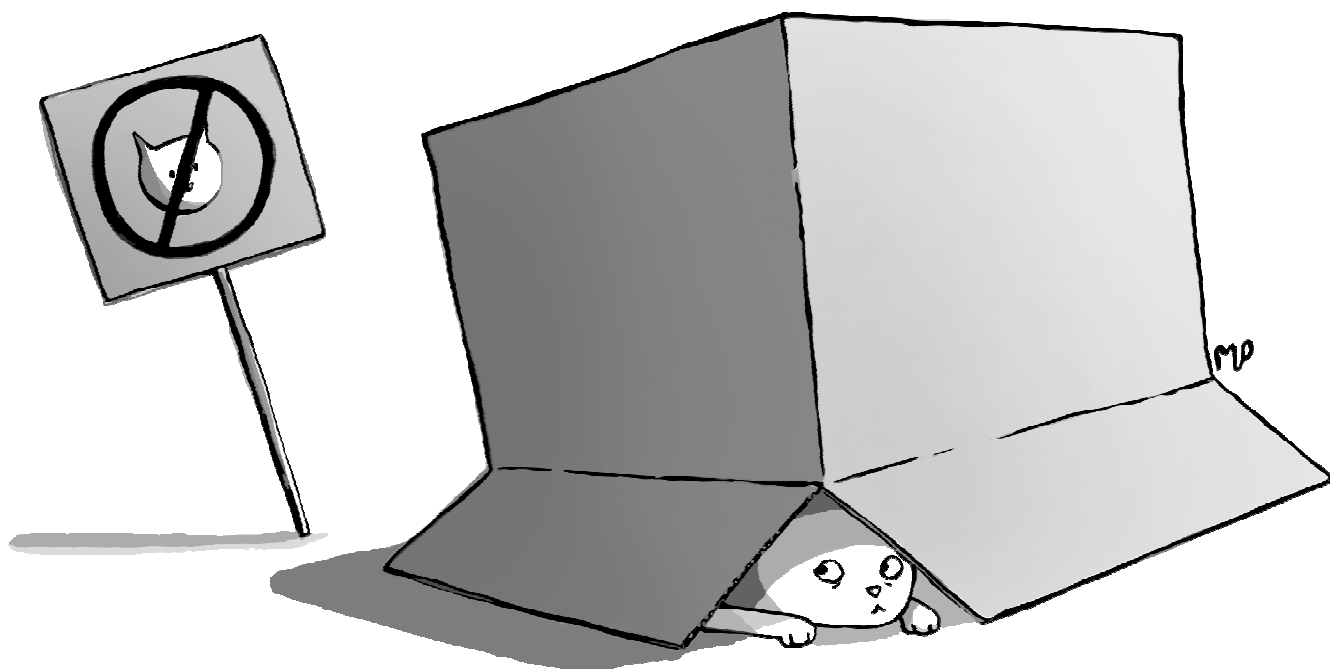
RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Le propriétaire peut inclure au bail un règlement de l'immeuble. Celui-ci doit vous être remis et expliqué avant la signature du bail, sans quoi les règlements ne s'appliquent pas.

Le règlement de l'immeuble comporte généralement des règles sur l'usage et l'entretien du logement et des aires communes (ex : interdiction de fumer, d'avoir des animaux ou d'installer des antennes, gestion des déchets, accès

au terrain ou à la cour, encadrement des aires communes ou de stationnement, interdiction d'installer certains types de décorations ou d'adopter certains comportements, etc.).

Attention aux clauses abusives, telles une majoration du loyer au nombre d'occupants, une surfacturation en cas de perte de clés ou de retard de loyer, etc.



POUR UN CONTRÔLE DES LOYERS

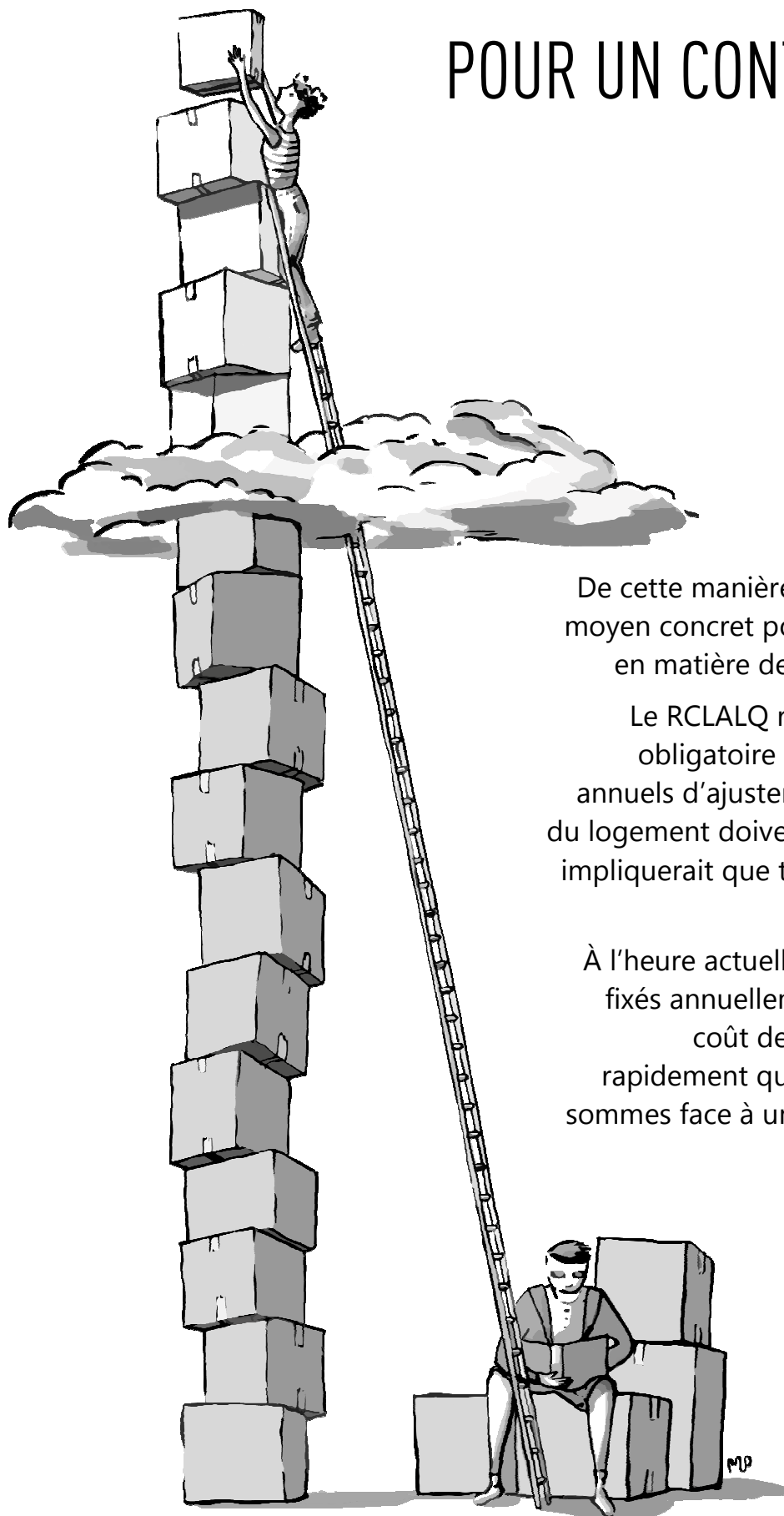
Le RCLALQ exige l'enregistrement obligatoire du prix du logement dans un registre, c'est-à-dire la création d'un registre des loyers. Cette simple mesure permettrait aux locataires d'user de leur droit de faire fixer le prix de leur nouveau logement et d'éviter les hausses abusives de loyer lors des déménagements.

De cette manière, le Québec se doterait enfin d'un moyen concret pour faire respecter ses propres lois en matière de location de logement résidentiel.

Le RCLALQ revendique également un contrôle obligatoire et universel des loyers. Les indices annuels d'ajustement de loyer publiés par la Régie du logement doivent être rendus obligatoires, ce qui impliquerait que toute hausse dépassant les indices soit fixée par le tribunal.

À l'heure actuelle, seulement 0,5% des loyers sont fixés annuellement par la Régie du logement. Le coût des loyers augmente beaucoup plus rapidement que les revenus des locataires. Nous sommes face à une absence totale de contrôle des loyers.

Il est plus que jamais nécessaire de contrôler le marché privé afin de contrer les dynamiques spéculatives en matière de logement et ainsi assurer le droit au logement pour les locataires.



PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE LA LOCATAIRE

PROPRIÉTAIRE

- ♦ Délivrer et maintenir le logement habitable;
- ♦ Assurer la jouissance paisible et garantir l'usage pour lequel il a été loué;
- ♦ Ne pas changer la forme ou la destination du logement.

LOCATAIRE

- ♦ Payer le loyer convenu, au moment convenu;
- ♦ User du logement avec prudence et diligence;
- ♦ Permettre la jouissance paisible pour les autres locataires;
- ♦ Aviser le propriétaire en cas de défectuosité ou de détérioration.

QUESTIONS FRÉQUENTES

Le propriétaire peut-il se présenter et visiter mon logement comme bon lui semble?

Le propriétaire doit vous informer au moins 24h à l'avance s'il veut vérifier l'état du logement, y faire des réparations ou le faire visiter par un acheteur éventuel. De plus, pour une visite ou l'inspection du logement, vous pouvez refuser l'accès si le propriétaire ne peut être présent et aussi si la visite est prévue avant 9h ou après 21h. Pour des réparations, vous pouvez refuser l'accès avant 7h et après 19h, à moins qu'il s'agisse de travaux urgents. Si les propriétaires respectent ces limites prévues par la loi, vous ne pouvez leur refuser l'entrée.

Le propriétaire peut-il refuser que j'aie un ou des animaux ou m'interdire de fumer dans mon logement ?

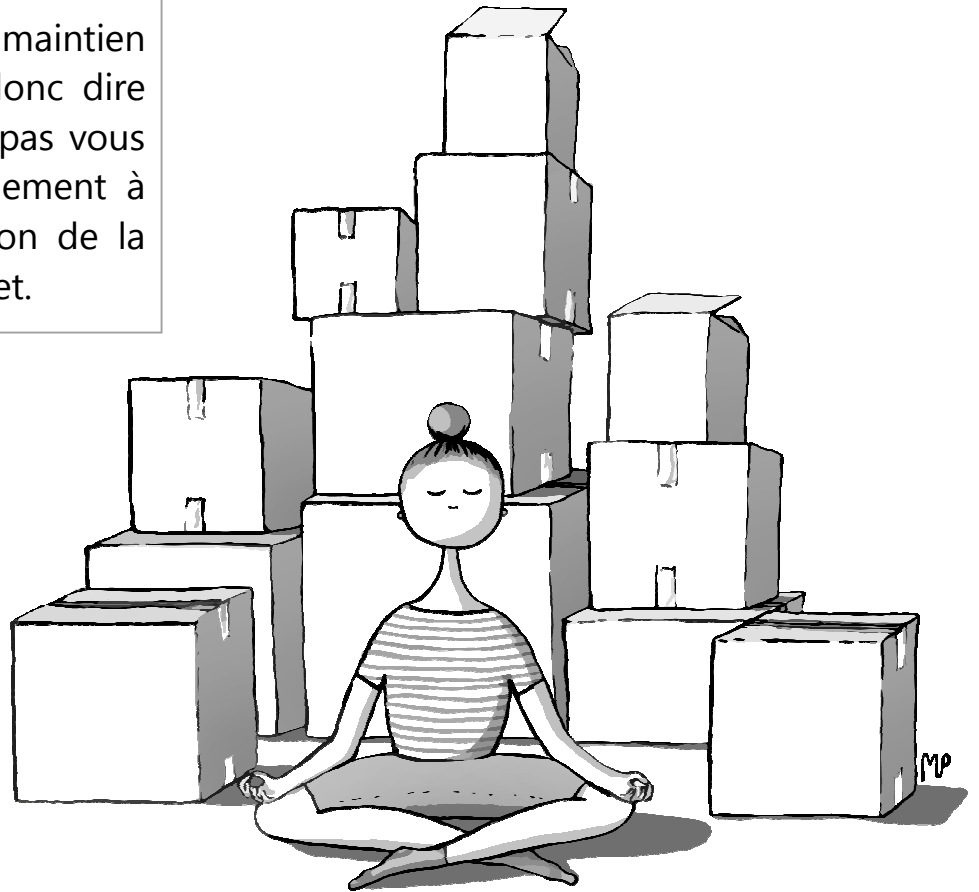
Oui, mais cela doit être clairement indiqué dans le bail. S'il n'y a aucune mention à cet effet au moment de sa signature, le propriétaire ne peut vous l'interdire par la suite, à moins qu'il y ait une demande de modification du bail. Vous pouvez contester les demandes de modifications de bail dans le même délai que les demandes d'augmentation de loyer. C'est alors le tribunal qui tranchera.

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Vous pouvez consulter le site internet du RCLALQ (www.rclalq.qc.ca) afin de trouver les coordonnées du comité logement ou de l'association de locataires le plus près de chez vous.

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Une locataire a le droit au maintien dans les lieux. Cela veut donc dire qu'un propriétaire ne peut pas vous forcer de quitter votre logement à moins d'obtenir une décision de la Régie du logement à cet effet.



LE NON-PAIEMENT DU LOYER OU LES RETARDS FRÉQUENTS DE PAIEMENT PAR LA LOCATAIRE

Le propriétaire doit déposer une demande à la Régie du logement et obtenir une décision ordonnant la résiliation du bail.

LA VENTE DE L'IMMEUBLE NE DONNE PAS LE DROIT DE DÉLOGER LES LOCATAIRES

Le nouveau propriétaire est tenu de respecter le bail que vous avez signé. La vente de l'immeuble n'est donc pas un prétexte pour vous expulser.

CAS PARTICULIERS (QUI, AVEC UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT, PEUVENT MENER À LA REPRISE DU LOGEMENT OU À L'ÉVICTION)

La reprise du logement par le propriétaire

La Régie du logement peut autoriser une reprise de logement si le propriétaire réussit à convaincre le tribunal qu'il souhaite reprendre un logement pour lui-même ou pour un membre de sa famille (soit ses enfants, ses parents ou une personne directement à sa charge). Avis : si votre bail est d'une durée fixe de plus de 6 mois, le propriétaire doit vous faire parvenir un avis écrit au moins 6 mois avant la fin de votre bail qui vous informe de son intention de reprendre le logement, le délai est d'un mois si votre bail est d'une durée de moins de 6 mois. Vous avez 1 mois, suite à cet avis, pour signifier votre refus ou votre acceptation. Si vous ne répondez pas dans le délai de 1 mois, cela équivaut à un refus. En cas de refus, le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement.

Nous vous conseillons fortement de contacter le comité logement le plus près de chez vous lorsque vous recevez un tel avis. Les causes de reprise sont complexes et les locataires gagnent souvent à s'y opposer.

L'éviction pour subdivision, changement d'affectation et agrandissement substantiel :

Le propriétaire doit aviser les locataires d'une éviction dans les mêmes délais que pour la reprise. Attention! Contrairement à la reprise de logement, une absence de réponse équivaut à une acceptation. De plus, si elle souhaite s'opposer, c'est à la locataire d'ouvrir une demande à la Régie du logement dans le mois de la réception de l'avis. La loi prévoit des indemnités minimums obligatoires correspondant à 3 mois de loyer ainsi qu'à vos frais de déménagement. Si vous vous opposez à une éviction, le Régie vérifiera si votre propriétaire possède les permis et plans nécessaires pour faire les travaux. Les causes d'éviction aussi sont complexes, contactez votre comité logement le plus proche pour vous aider dans vos démarches.

UNE VICTOIRE POUR LES LOCATAIRES ÂNÉES !

Le 10 juin 2016, les locataires aînéEs ont obtenu une protection supplémentaire : les demandes de reprises et d'évictions sont désormais interdites lorsqu'elles visent des personnes âgées de 70 ans et plus (voir les exceptions plus bas). Ces locataires sont souvent plus vulnérables et demeurent pour la plupart depuis longtemps dans leur logement. Quitter son logement peut être un moment éprouvant, et c'est pourquoi le RCLALQ lutte pour interdire toute éviction et imposer un moratoire sur les reprises pour l'ensemble des locataires. De plus, nombre de propriétaires cherchant à faire de gros profits utilisent les procédures d'évictions et de reprises pour se débarrasser de locataires qui ont de bas loyers et, malheureusement, les locataires aînéEs sont leurs cibles de choix.

Pour être protégéEs par la nouvelle loi, les locataires de 70 ans et plus doivent vivre dans leur logement depuis au moins 10 ans et leur revenu doit être égal ou inférieur au seuil maximal leur permettant d'être admissibles à un logement à loyer modique. Quelques exceptions s'appliquent. Le propriétaire peut tout de même reprendre le logement si :

- ♦ Il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite habiter le logement concerné
- ♦ Le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus
- ♦ Le propriétaire est âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble qu'il occupe lui-même, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

Ces **exceptions** ne s'appliquent pas dans les cas d'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation.

LA RECONDUCTION DU BAIL

Le propriétaire peut modifier les conditions de votre bail (par exemple, une hausse de loyer) au moment de sa reconduction. Pour se faire, il doit vous en informer en vous remettant un avis écrit. Le propriétaire a droit à une seule augmentation de loyer par année.

DÉLAIS

Bail de 12 mois et plus – de 3 à 6 mois avant la fin du bail

Bail de moins de 12 mois – de 1 à 2 mois avant la fin du bail

Bail à durée indéterminée – de 1 à 2 mois avant la modification souhaitée

RÉPONSE À L'AVIS

Vous disposerez d'un mois pour **accepter** ou **refuser** la modification. Si vous refusez la hausse de loyer, que se passe-t-il ? Vous gardez votre logement et le propriétaire doit s'adresser à la Régie du logement s'il souhaite quand même augmenter le loyer. Vous pouvez aussi choisir de ne pas reconduire le bail et donc de **déménager** au terme prévu par le bail. Si vous ne répondez pas à l'avis dans le délai prescrit, vous acceptez les modifications.

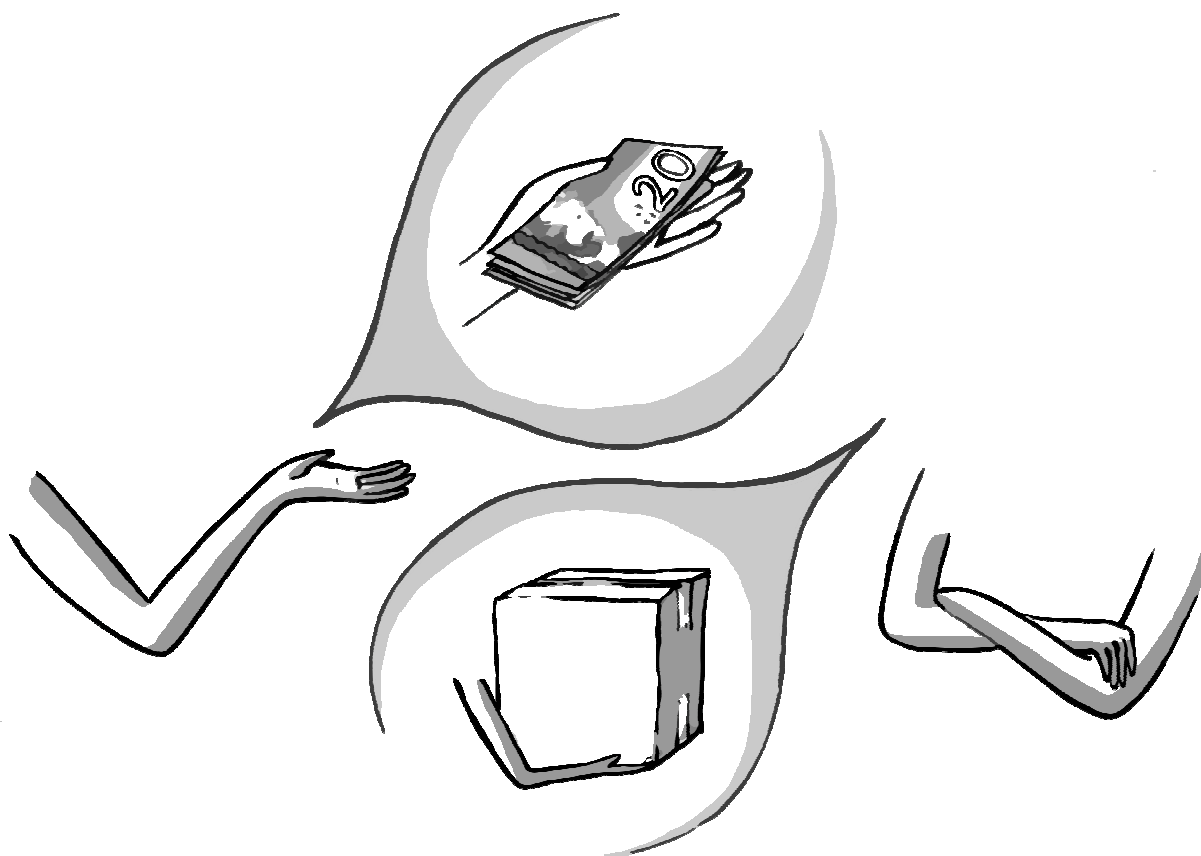
EFFETS

Si vous **acceptez** la modification, celle-ci prendra effet au terme de la durée du bail qui sera donc reconduit suivant les nouvelles modalités acceptées.

Si vous **refusez** la modification, votre bail est tout de même reconduit. Vous avez deux choix : soit de convenir d'une entente avec le propriétaire qui vous semble plus juste ou, à défaut d'une entente, le propriétaire peut, dans le mois suivant la réception de votre réponse, s'adresser à la Régie du logement qui déterminera les modifications adéquates. Dans ce cas, le propriétaire ne peut pas mettre en place les modifications souhaitées sans une décision de la Régie.

Si vous choisissez de ne pas reconduire le bail, vous devez **déménager** à la date de la fin du bail (référez-vous à la section F du présent document – 5. Le déménagement).

* Référez-vous à l'avis type en annexe.



LA FIN DU BAIL

AVIS DE NON-RECONDUCTION

ATTENTION !

Contrairement à une croyance populaire, il est faux de croire que le bail peut être résilié si vous donnez un avis 3 mois avant la date souhaitée de départ ou si vous payez 3 mois de loyer. Toutefois, il est possible, après en avoir discuté avec le propriétaire, de convenir d'une entente de résiliation de bail. Si tel est le cas, assurez-vous d'avoir un écrit qui le confirme.

Si vous ne souhaitez pas reconduire votre bail, vous devez en aviser votre propriétaire par écrit. Un modèle d'avis est disponible sur le site internet de la Régie du logement, dont les coordonnées apparaissent à la fin du document. Assurez-vous d'avoir une preuve de réception de l'avis par le propriétaire (un accusé de réception s'il est remis en mains propres ou un numéro de suivi et la confirmation de livraison s'il est envoyé par la poste).

Délais :

- ♦ Bail de 12 mois et plus – de 3 à 6 mois avant la fin du bail;
- ♦ Bail de moins de 12 mois – de 1 à 2 mois avant la fin du bail;
- ♦ Bail à durée indéterminée – de 1 à 2 mois avant la fin du bail souhaitée.

À noter que si le propriétaire vous envoie un avis de modification du bail, la réponse doit lui être envoyée dans le mois suivant la réception de cet avis.

Accès au logement pour fins de visite :

Lorsque vous avisez le propriétaire de votre intention de quitter le logement, vous devez lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par de possibles locataires.

RÉSILIATION DE BAIL

Il est possible de résilier le bail si le propriétaire et la locataire sont d'accord. Il s'agira d'une entente de résiliation de bail. Sinon, il est possible de céder le bail (voir la section suivante).

Les situations suivantes vous permettent de résilier le bail avant la date prévue et le propriétaire sera obligé d'accepter la résiliation. Toutefois, vous devrez remettre un avis au propriétaire. Nous vous invitons à consulter un comité

logement ou une association de locataires pour connaître les détails à cet effet.

- ♦ Déménagement dans un logement à loyer modique ;
- ♦ Déménagement en CHSLD ou résidence pour aînés avec services ;
- ♦ Violence conjugale ou agression sexuelle ;
- ♦ Handicap qui empêche d'occuper son logement.

CESSION DE BAIL

Il est possible de transférer son bail à une nouvelle locataire, ce qui s'appelle céder son bail.

Pour se faire, vous devez vous-même trouver une personne intéressée à louer le logement à votre place. En cédant votre logement, vos obligations envers le propriétaire prennent fin.

Toutefois, vous devez faire parvenir un avis de cession de bail au propriétaire l'avisant de votre intention de céder le bail. Cet avis devra obligatoirement contenir le nom et l'adresse de la future locataire et la date prévue de la cession de bail. Suite à la réception de cet avis, le propriétaire aura **15 jours**

pour accepter ou refuser la cession. Attention! Si le propriétaire ne répond pas dans ce délai, cela équivaut à une acceptation. Dans le cas d'un refus, le propriétaire devra avoir des **motifs sérieux** pour le justifier. Le plus souvent, une cession est refusée pour ces motifs : l'insolvabilité du cessionnaire, un mauvais dossier de crédit ou un historique de non-paiement de loyer. Si tel n'est pas le cas, vous pourrez vous adresser à la Régie du logement pour faire valider la cession. Si le propriétaire n'a pas une raison légale de refuser la cession, la Régie du logement le forcera à l'accepter.

SOUS-LOCATION

Vous pouvez sous-louer votre appartement avec le consentement du propriétaire.

Vous devrez faire parvenir un avis au propriétaire lui indiquant votre intention de sous-louer votre logement. Cet avis devra obligatoirement contenir le nom et l'adresse de la sous-locataire et la date prévue de la sous-location. Suite à la réception de cet avis, le propriétaire aura **15 jours** pour accepter ou refuser. Attention! Si le propriétaire ne répond pas dans ce délai, cela équivaut à une acceptation. Un refus de la part du propriétaire devra être justifié par des **motifs sérieux**. Si tel n'est pas le cas, vous pourrez vous adresser à la Régie

du logement.

La sous-location est utile si vous devez vous absenter pendant une période plus ou moins longue, mais que vous avez l'intention de réintégrer votre appartement à votre retour. En effet, vos droits et obligations à l'égard du propriétaire restent intacts et vous êtes donc responsable du paiement du loyer en cas de non-paiement et des dommages causés au logement par la sous-locataire. La sous-locataire ne bénéficie pas du droit de maintien dans les lieux et vous pouvez reprendre possession du logement avec un avis de 10 jours avant la fin de la sous-location.

LE DÉMÉNAGEMENT

Vous devez quitter le logement le dernier jour du bail ou au plus tard le lendemain (le 1^{er} juillet, par exemple). Vous avez l'obligation de laisser le logement dans le même état où vous l'avez reçu.

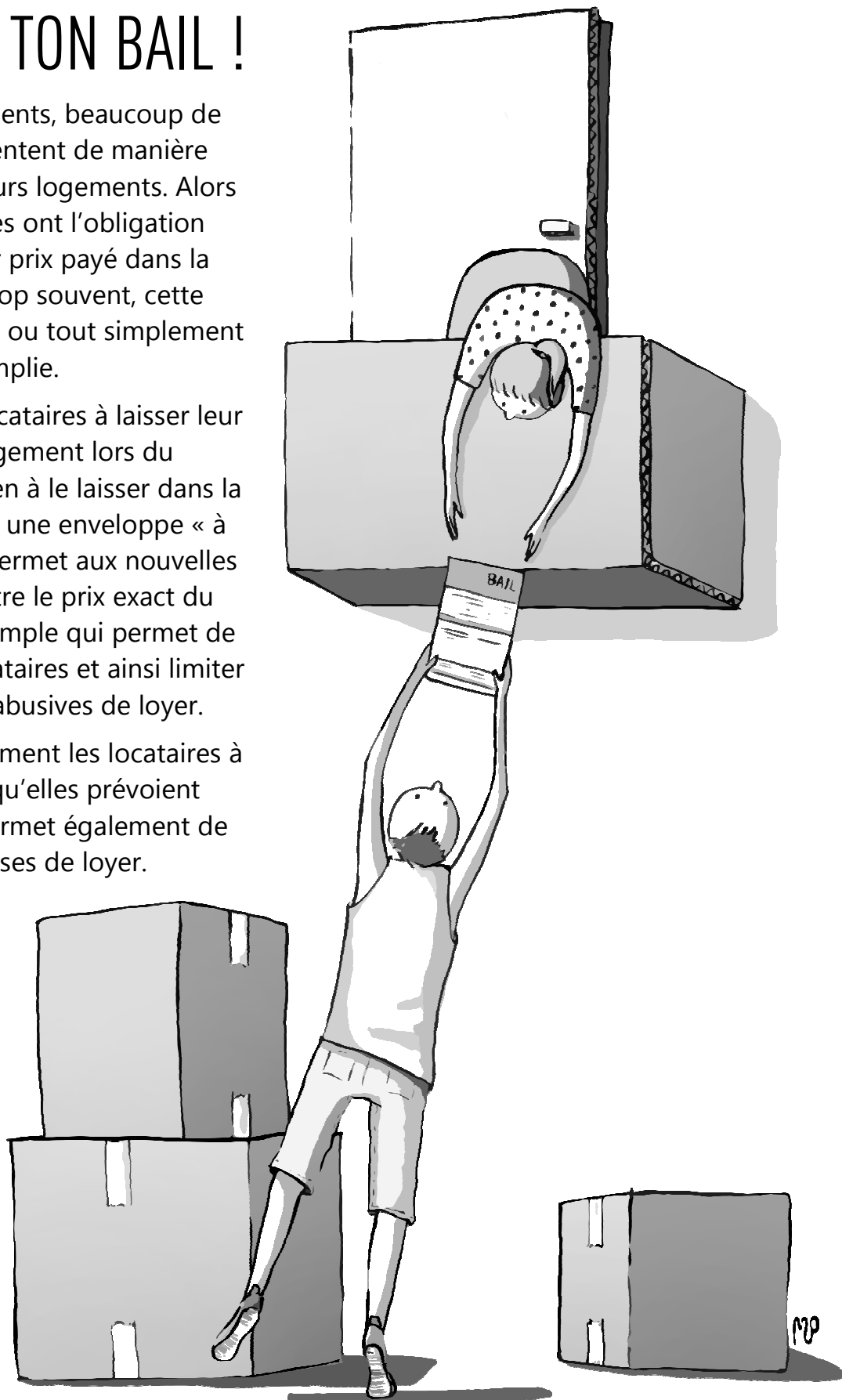
Comme lors de l'emménagement, il vous est conseillé de prendre des photos de l'état dans lequel vous remettez le logement, afin d'éviter d'être tenue responsable d'un dommage matériel que vous n'avez pas causé.

PASSE-MOI TON BAIL !

Lors des déménagements, beaucoup de propriétaires augmentent de manière injustifiée le prix de leurs logements. Alors que les propriétaires ont l'obligation d'indiquer le dernier prix payé dans la section G du bail, trop souvent, cette section est mal remplie ou tout simplement non remplie.

Le RCLALQ invite les locataires à laisser leur bail dans leur logement lors du déménagement, ou bien à le laisser dans la boîte aux lettres dans une enveloppe « à l'occupante », ce qui permet aux nouvelles locataires de connaître le prix exact du loyer. C'est un geste simple qui permet de se solidariser entre locataires et ainsi limiter les augmentations abusives de loyer.

Le RCLALQ invite également les locataires à céder leur bail lorsqu'elles prévoient déménager, ce qui permet également de limiter les hausses de loyer.



INSALUBRITÉ OU LOGEMENT IMPROPRE À L'HABITATION



OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire a l'obligation d'entretenir le logement pendant toute la durée du bail. Il est donc de son devoir de s'assurer d'effectuer les réparations et l'entretien nécessaires afin que le logement soit, en tout temps, habitable.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT INSALUBRE OU IMPROPRE À L'HABITATION ?

Il s'agit d'un logement qui peut constituer une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de la locataire (ex : forte présence de moisissures, absence d'eau chaude ou de chauffage, présence importante et continue de coquerelles ou de rats, etc.). Dans certaines villes comme Montréal, une inspectrice municipale a le pouvoir de déclarer un logement impropre à l'habitation ou insalubre. Il vous est donc conseillé, dans un pareil cas, de contacter votre municipalité afin de demander l'inspection du logement

ATTENTION !

Vous ne pouvez pas retenir le paiement de votre loyer en raison du fait que le propriétaire ne fait pas les réparations requises. Si une telle situation survient, vous devez vous adresser à la Régie du logement. Si vous ne payez pas votre loyer au moment prévu, vous courez le risque que votre propriétaire fasse une demande à la Régie du logement en non-paiement de loyer.

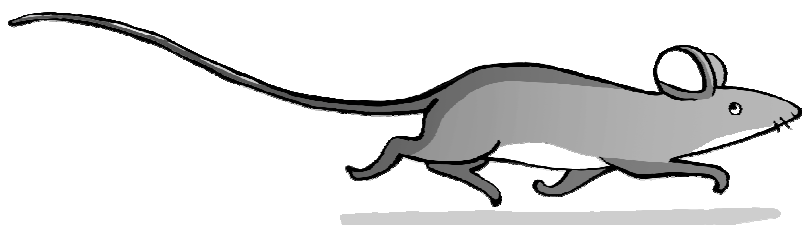
ABANDON DU LOGEMENT

Si votre logement est impropre à l'habitation, vous devez en informer votre propriétaire à la première occasion. Vous devez lui envoyer une mise en demeure (voir en annexe) par courrier recommandé ou par huissier, dans laquelle vous expliquez la situation problématique et vous lui donnez un délai afin qu'il effectue les réparations nécessaires. Le délai dont il est question est généralement de 10 jours, mais selon l'urgence de la réparation requise, le délai peut être beaucoup plus court, notamment de 24 ou 48 heures. Dans certains cas plus critiques, il n'est pas nécessaire de faire parvenir une mise en demeure. Il est possible de contacter directement sa municipalité ou son arrondissement pour les aviser de la situation.

Si le propriétaire n'effectue pas les réparations nécessaires, vous pouvez abandonner le logement en faisant parvenir un avis écrit au propriétaire avant votre départ ou dans les 10 jours qui le suivent. Mais attention, il vous est très fortement recommandé de contacter une avocate ou votre comité logement avant d'abandonner votre logement, puisque votre propriétaire pourrait vous poursuivre et réclamer le loyer impayé. Il est aussi possible de s'adresser à la Régie du logement pour faire une demande de dépôt de loyer lorsque le propriétaire ne respecte pas ses obligations, mais ici encore, il est fortement conseillé de contacter un comité logement pour bien comprendre les implications d'un tel recours.

RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

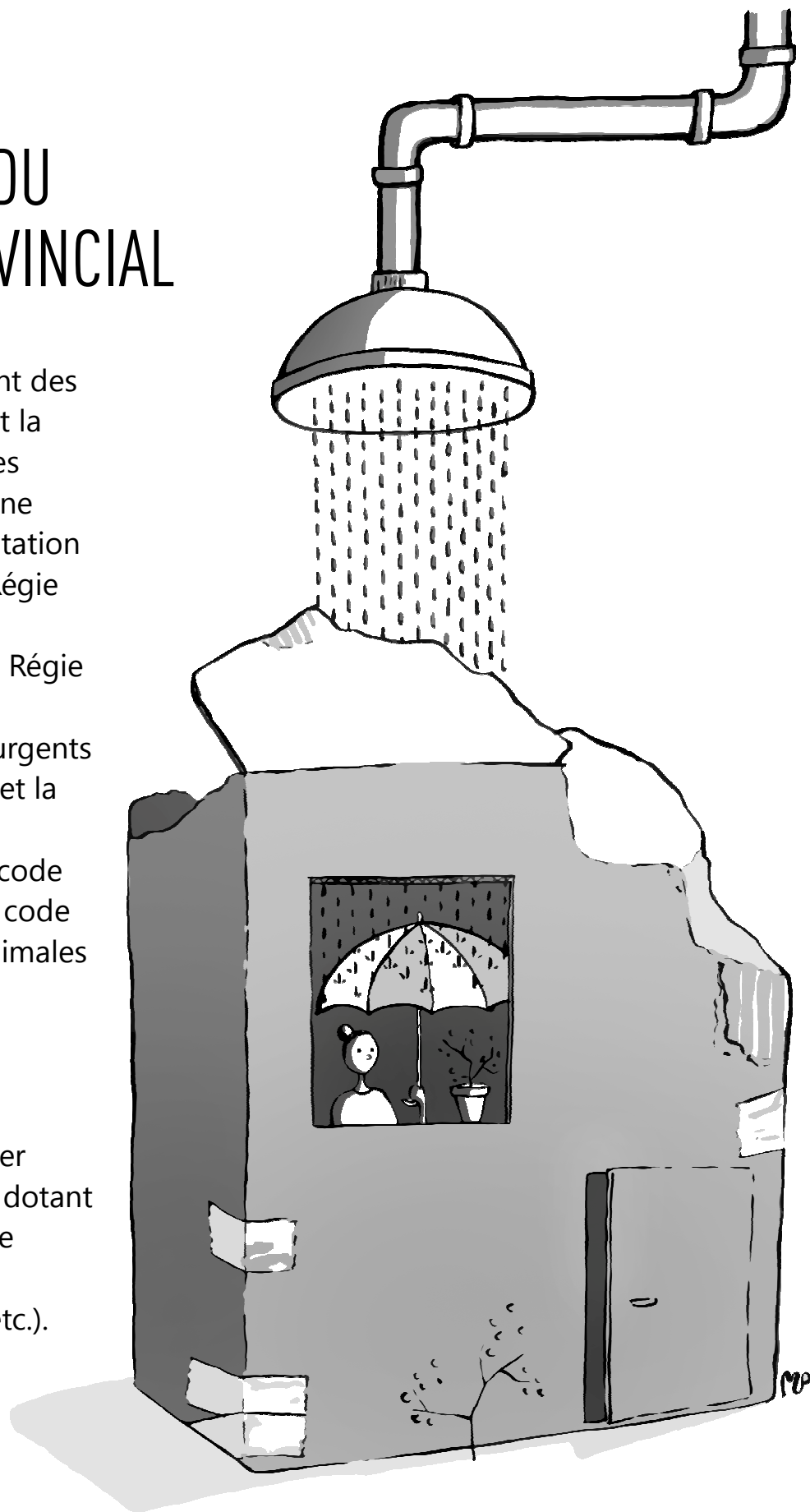
Quelques municipalités ont mis en place des règlements qui prévoient certaines normes minimales d'habitations. Si un tel règlement existe dans votre municipalité, le propriétaire est tenu de s'y conformer. Qu'il y ait un règlement ou non, vous pouvez toujours déposer une demande à la Régie du logement.



VERS UN CODE DU LOGEMENT PROVINCIAL

À ce jour, seules quelques municipalités du Québec ont des règlements sur l'entretien et la salubrité des immeubles. Les locataires qui vivent dans une municipalité sans réglementation doivent se tourner vers la Régie du logement. Or, les délais peuvent être très longs à la Régie tandis que les problèmes d'insalubrité sont souvent urgents et peuvent nuire à la santé et la sécurité des locataires.

Le RCLALQ revendique un code du logement provincial. Ce code identifierait les normes minimales relatives à l'entretien et la salubrité de l'ensemble des logements du Québec. Les municipalités auraient ainsi l'obligation de faire respecter cette réglementation en se dotant de moyens concrets (service d'inspection, amendes aux propriétaires délinquants, etc.).



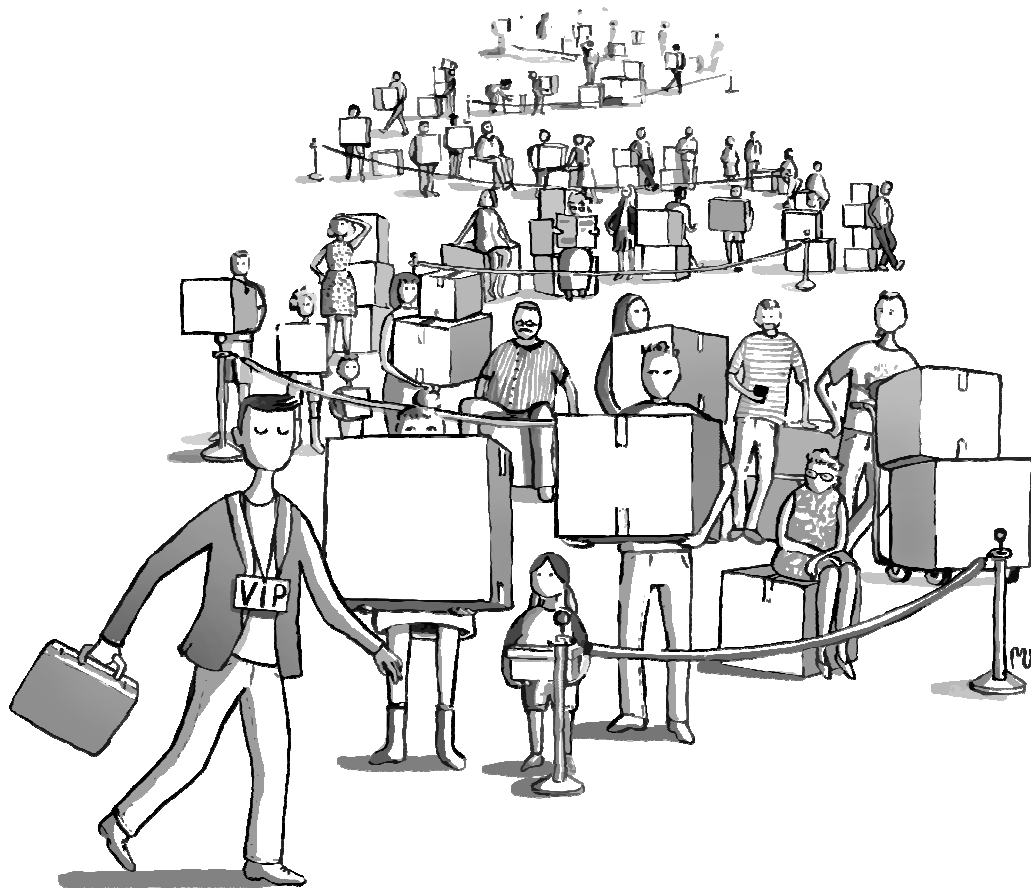
LES DEMANDES À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Pour présenter une demande à la Régie du logement, certaines étapes doivent être suivies.

1. Vous devez premièrement informer votre propriétaire du problème et tenter de le régler entre vous. Dans certains cas, une notification du problème verbalement avec témoin, par texto ou courriel, peut suffire.
2. Si vos tentatives de règlement ne sont pas fructueuses, vous devez faire parvenir une lettre de mise en demeure (voir en annexe) au propriétaire par courrier recommandé. Vous lui indiquez le problème ou les réparations à faire et vous lui donnez un délai pour régler la situation (généralement 10 jours, mais peut être beaucoup plus court pour des problèmes urgents, notamment 24 ou 48 heures), sans quoi vous indiquez que vous déposerez une demande à la Régie du logement. Dans certains cas, la signification de la demande à la Régie (voir paragraphe
- suivant) peut servir de mise en demeure.
3. Si le propriétaire n'agit pas dans le délai que vous lui avez donné, vous pouvez déposer une demande à la Régie du logement. Cette demande est accompagnée de frais administratifs de 74\$, mais est gratuite si vous êtes une prestataire de la *Sécurité du revenu (Aide sociale)*. Cette demande doit être transmise au propriétaire par un moyen qui permet de confirmer et documenter sa réception par le propriétaire, généralement par courrier recommandé ou par huissier.
4. Une fois ces étapes complétées, une audience sera tenue par un régisseur de la Régie du logement qui rendra ensuite une décision écrite. Nous vous invitons à consulter un comité logement ou une association de locataires pour connaître les détails à cet effet et comment se préparer pour une telle audience.

LA RÉGIE DU LOGEMENT UN DEUX POIDS, DEUX MESURES

Le RCLALQ dénonce depuis plusieurs années les longs délais d'attente à la Régie du logement ainsi que le classement des demandes (la mise au rôle) qui favorise les propriétaires. D'une part, le tribunal manque cruellement de ressources afin de répondre aux très nombreuses demandes ouvertes chaque année (environ 70 000). D'autre part, la Régie du logement priorise systématiquement les demandes des propriétaires en non-paiement de loyer, et ce, au détriment des demandes urgentes, prioritaires et générales des locataires.



ASTUCES LORS DE LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

- ♦ Informer familles, amis, voisins, collègues de travail de votre intention de déménager.
- ♦ Consulter les journaux locaux, les babillards d'information (pharmacies, épiceries, buanderies), les babillards électroniques et les divers sites internet.
- ♦ Parcourir les rues du quartier à pied, à vélo ou en auto. Souvent, certains propriétaires annoncent leurs logements seulement à l'aide de pancartes.
- ♦ Se faire accompagner d'un parent ou d'un ami qui pourront vous servir de témoins en cas de discrimination.
- ♦ Visiter le logement, de préférence durant le jour, afin de constater certains défauts.
- ♦ Ne pas hésiter à regarder partout dans le logement (placard, garde-manger, armoires etc.).
- ♦ Essayer d'avoir un contact avec le présent locataire pour lui poser un certain nombre de questions : coût du loyer (clause G du bail), état du logement, relations avec le propriétaire, bruit, voisinage, qualité du chauffage, etc.
- ♦ Vérifier auprès d'Hydro-Québec pour connaître le coût approximatif de l'électricité pour le logement convoité.
- ♦ Prendre des photos à l'arrivée et au départ du logement. En cas de problèmes, celles-ci pourront servir de preuves devant la Régie du logement.

Suggestions pour le choix d'un logement

- ♦ Analyser ce que l'on veut : lieu, transport, coût, nombre de pièces, services inclus dans le bail, rangement, services de proximité, écoles, parcs, etc.
- ♦ Se préparer un budget couvrant les frais de déménagement et d'emménagement.

RESSOURCES UTILES À CONSULTER

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse – www.cdpedj.qc.ca

Éducaloi, organisme qui a pour but d'informer le public sur la loi, sur ses droits et ses obligations, en vulgarisant le contenu juridique – www.educaloi.qc.ca

Régie du logement – www.rdl.gouv.qc.ca

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) – www.rclalq.qc.ca

MEMBRES DU RCLALQ

Montréal

Action Dignité de Saint-Léonard
T : 514-251-2874

ADDS-MM
T : 514-523-0707

Association des locataires de Villeraie
T : 514-270-6703

Association des locataires du Village olympique | T : 514-362-2930

Centre éducatif communautaire René-Goupil
T : 514-596-4420 # 4417

Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun | T : 514-769-2228

Comité d'action Parc Extension
T : 514-278-6028

Comité logement Ahuntsic-Cartierville
T : 514-331-1773

Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve) | T : 514-522-1817

Comité des locataires du Rigaud
T : 514-284-1904

Comité logement de Lachine-Lasalle
T : 514-544-4294

Comité logement Montréal-Nord
T : 514- 852-9253

Comité logement de la Petite Patrie
T : 514-272-9006

Comité logement du Plateau Mont-Royal | T : 514-527-3495

Comité logement de Rosemont
T : 514-597-2581

Comité logement Saint-Laurent
T : 514-419-4820

Comité logement Ville-Marie
T : 514-521-5992

Conseil Communautaire Notre-Dame-de-Grâce | T : 514-484-1471

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve | T : 514-528-1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
T : 514-354-7373

OEIL Côte-des-Neiges
T : 514-738-0101

La Maisonnée | T : 514-271-3533

POPIR-Comité logement (St-Henri)
T : 514-935-4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
T : 514-738-2036

Regroupement des Auberges du Cœur | T : 514-523-8559

R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
T : 514- 932-7742

Services juridiques communautaires de Pointe-St-Charles et Petite-Bourgogne
T : 514-933-8432

Laval

ACEF de l'Île Jésus, volet logement
T : 450-662-0255

Gatineau

Logemen'occupe
T : 819-246-6644

Lanaudière

Action-Logement Lanaudière
T : 450-394-1778 / 1-855-394-1778

Montréal

ACEF Montérégie-est
T : 450-375-1443 #322 / 1-888-375-1443

Action logement Pierre-de-Saurel
T : 450-881-1910

Comité logement Beauharnois
T : 450-429-3000

Comité logement Montérégie
T : 450-670-5080

Comité logement de Valleyfield
T : 450-377-3060

Logemen'mêle (St-Hyacinthe)
T : 450-502-5643

Maison La Virevolte
T : 450-651-1901

Centre-du-Québec

Association des locataires des Bois-Francs | T : 819-758-3673

Laurentides

Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme | T : 450-432-8696

Association de promotion et d'éducation en logement (St-Eustache) | T : 450-413-2949

RDAS Mont-Laurier
T : 819.623.2948

Mauricie

Comité logement Trois-Rivières
T : 819-694-6976 / 1-877-694-6976

Québec

Bureau d'Animation et Information Logement | T : 418-523-6177

Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
T : 418-529-6158

Comité logement d'aide aux locataires
T : 418-651-0979

Mouvement Personne d'Abord
T : 418-524-2404

Chaudière-Appalaches

ACEF Rive-sud de Québec
T : 418-835-6633 / 1-877-835-6633

ACEF Amiante-Beauce-Etchemins
T : 418-338-4755 / 1-888-338-4755

Bas Saint-Laurent

Ressourcerie de la Matapédia
T : 418-629-6777

Comité Logement Rimouski-Neigette
T : 418-725-4483

Abitibi-Témiscamingue

Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue
T : 819-762-3165

Courrier recommandé

(ville, date)

**Sans préjudice
Sous toutes réserves**

À: _____

De: _____

Objet : Mise en demeure

À qui de droit,

Par la présente, je veux vous signaler le(s) problèmes(s) suivant(s) dans mon logement :

Je vous mets formellement en demeure de remédier à ce(s) problème(s) dans les _____ jours suivant la réception de cette lettre, à défaut de quoi je me verrai dans l'obligation d'entreprendre des recours légaux pour le respect de mes droits et cela, sans autre avis ni délai.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signature de la personne locataire et date

Réponse de la locataire à l'avis d'augmentation
et de modification d'une autre condition du bail

Avis à :

Nom du propriétaire ou du mandataire : _____

Adresse du propriétaire ou du mandataire : _____

Adresse du logement loué : _____

(Numéro de téléphone)

En réponse à votre avis ci-dessus mentionné, je vous informe que :

(Choisir UNE des trois réponses suivantes)

- ☐ J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.
- ☐ Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.
- ☐ Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.

Attention : Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit, ou dont l'affectation a été changée depuis 5 ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail).

Date

Nom et signature de la locataire

Accusé de réception, si la réponse est remise au propriétaire de main à main

J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification du bail,
le _____

Date

Nom et signature du propriétaire ou du mandataire