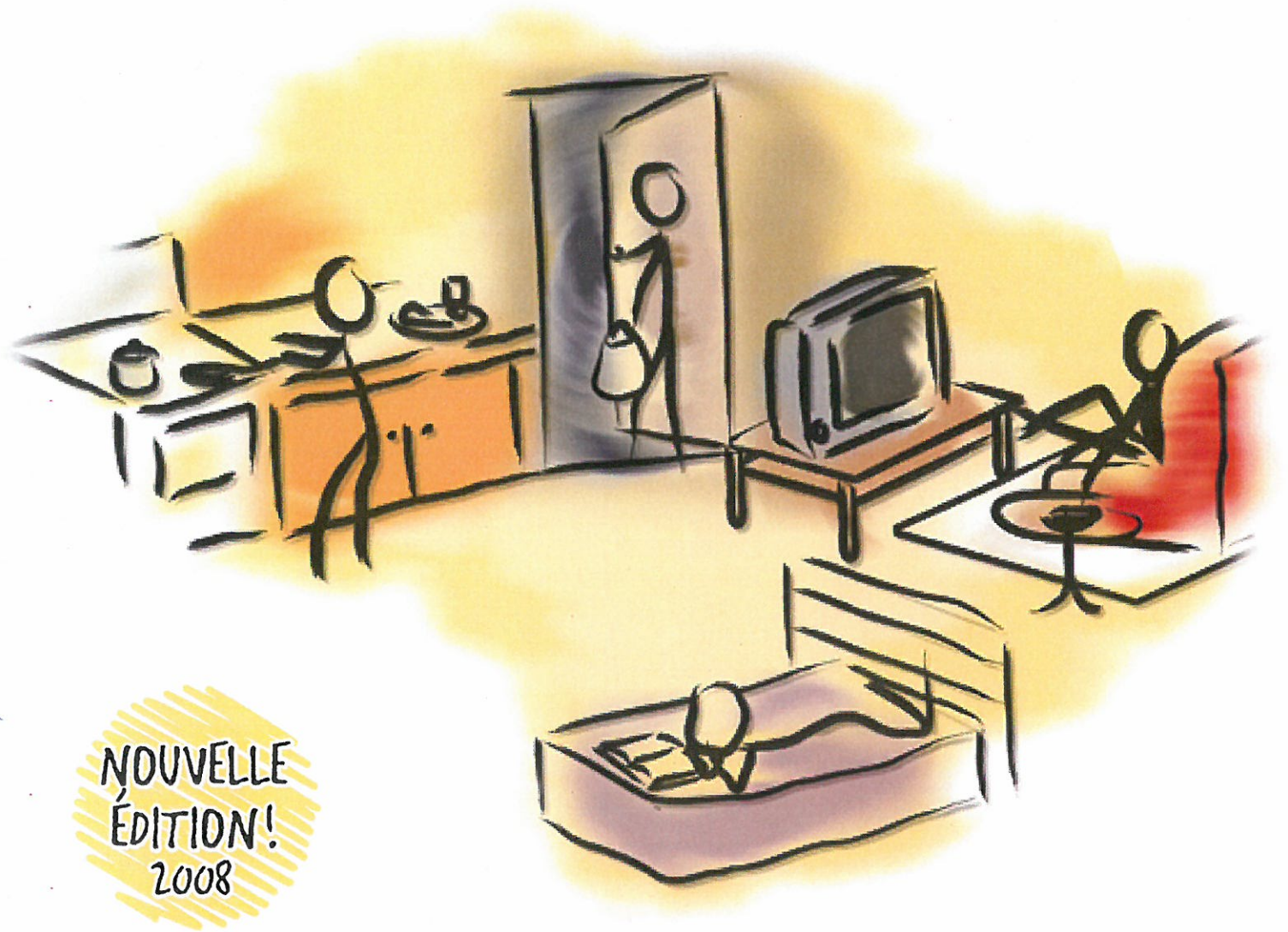


MON appart, mes droits!



NOUVELLE
ÉDITION!
2008

Un guide
pour les jeunes locataires qui veulent en connaître
plus sur leurs droits

Mon appart, mes droits! est une publication du **Comité logement Rosemont** dans le cadre d'un projet réalisé en partenariat avec le Fonds Régional d'Investissement Jeunesse du **Forum jeunesse de l'île de Montréal**.

Adaptation d'un texte original de Christian Pitchen, avocat

Équipe de rédaction :
Virginie Bonneau (coordination), 2005
Sylvie De Bellefeuille, avocate, 2005
Marjorie Gagnon, 2005
Stéphan Corriveau, 2005
Marjolaine Tapin, 2005, 2008
Martine Poitras, 2008
Raphaël Lamy, 2008
Éric Locas, 2008
Sébastien Laliberté, 2008

Correction :
Josée Roy, 2005
Sophie Thibault-Denis, 2008

Conception graphique
et mise en pages :
MJL design – Marie Judith Langlois, 2005, 2008

Comité logement Rosemont

5350, rue Lafond, local R-145
Montréal, Québec, H1X 2X2
(514) 597-2581
télécopieur : (514) 524-9813
courriel : info@comitelogement.org
www.comitelogement.org

Dépôt légal Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2008
ISBN : 978-2-920218-21-5

Publication janvier 2008

L'information qui suit est publiée au meilleur de nos connaissances. Il est cependant possible que des erreurs se soient glissées ou encore que des données ne soient plus à jour au moment où vous lisez ce guide. Si vous trouvez des erreurs, n'hésitez pas à nous aviser afin que les corrections nécessaires soient apportées au moment de la réédition. Merci!

La reproduction de ce document, en tout ou en partie, est permise sans autre autorisation à condition de mentionner la source.

TABLE DES MATIÈRES

CHERCHER ET CHOISIR SON LOGEMENT	6
- Stratégies de recherche	6
- La visite	6
- Les renseignements demandés par le propriétaire	7
- Le bail conditionnel ou le formulaire de location	8
- L'endosseur	8
- La discrimination	8
LE BAIL : UN CONTRAT AVEC VOTRE PROPRIÉTAIRE	11
- Vos principales obligations et celles du propriétaire	11
- Exigez un bail écrit!	12
- La durée du bail	12
- Le contenu du bail	12
- Trop c'est trop!	12
- Est-ce que le propriétaire peut me demander un dépôt d'argent?	13
LES DIFFÉRENTES FORMES DE LOCATIONS	14
LA COLOCATION	14
- L'occupant d'un logement	14
- Les avantages	14
- Les risques	14
- Les types de colocation	14
- Quoi faire lorsqu'un des colocataires ne paie pas sa part?	15
- Le renouvellement et les modifications du bail	15
- Sous-louer ou céder mon bail en tant que colocataire	15
LA SOUS-LOCATION	16
LA CHAMBRE	16
LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE	16
OBLIGATION # 1 : PAYER SON LOYER!	17
- Où, quand et comment payer	17
- Si vous croyez que le propriétaire vous doit de l'argent	17
LES MODIFICATIONS AU BAIL ET LA HAUSSE DU LOYER	18
- Trois possibilités s'offrent à vous devant une modification de bail	18
- Si vous refusez la hausse ou les changements, le propriétaire a 2 choix	18
- Le renouvellement du bail	19
LES RÉPARATIONS URGENTES ET NÉCESSAIRES	19
- Si le propriétaire n'agit pas	19
LES RÉPARATIONS MAJEURES	19
- Évacuation temporaire et indemnités	19
LES RÉPARATIONS MINEURES ET L'ENTRETIEN MÉNAGER	20
L'INSALUBRITÉ	20
- L'infestation de vermine ou d'insectes	20

LE CHAUFFAGE	21
LES TROUBLES DE VOISINAGE ET LE HARCÈLEMENT	22
- Les bruits ou les troubles de voisinage	22
- Le harcèlement	22
LES ANIMAUX	22
LE PROPRIÉTAIRE PEUT ENTRER CHEZ VOUS	22
QUOI FAIRE EN CAS DE PROBLÈME?	23
LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION	24
- Qu'est-ce que la reprise du logement?	24
- Qu'est-ce que l'éviction?	24
QUITTER SON LOGEMENT!	25
- Le non-renouvellement du bail	25
- La résiliation ou « casser son bail »	25
- La cession de bail	25
- La sous-location	26
- L'avis au propriétaire lorsque vous décidez de sous-louer ou de céder votre logement ...	26
LA RÉGIE DU LOGEMENT ET VOUS	27
- Le rôle de la Régie	27
- Comment poursuivre quelqu'un?	27
- Préparer sa cause	27
- Le jour de l'audition	28
- Demande de révision	28
- L'appel	28
Conclusion	29
COORDONNÉES DES ORGANISMES ET SITES INTERNET	30
QUIZ	33

Pour avoir accès à une foule de renseignements utiles à la rédaction
de vos avis et de vos mises en demeure, visitez notre site web au
www.monappart.ca

Mon appart, mes droits!

Aller vivre en appartement peut paraître très excitant! Cependant, afin de ne pas perdre pied dans le tourbillon d'obligations et de responsabilités que cela implique, prenez le temps de bien vous préparer! Ce document de référence vous aidera à y voir plus clair par rapport à vos droits et à vos obligations en tant que locataire.

Pour un complément d'information ou pour toute question restée sans réponse, n'hésitez pas à communiquer avec les organismes communautaires spécialisés en logement, comme les comités logement et les associations de locataires de votre quartier. Les coordonnées de quelques groupes se retrouvent à la fin de ce document.

Bonne chance!



CHERCHER ET CHOISIR SON LOGEMENT

Lorsque vous êtes à la recherche d'un logement, il est important de bien connaître vos besoins et de vous donner le temps d'en visiter plusieurs.

Stratégies de recherche

Idéalement, votre loyer ne devrait pas représenter plus de 25% de votre revenu.

L'important c'est de prendre contact rapidement après avoir vu une annonce, sinon le logement risque d'être déjà loué.

Pour savoir combien coûte l'électricité, téléphonez à Hydro-Québec au service à la clientèle :
(514) 385-7252

Parlez-en à votre entourage, à votre famille, à vos amis.

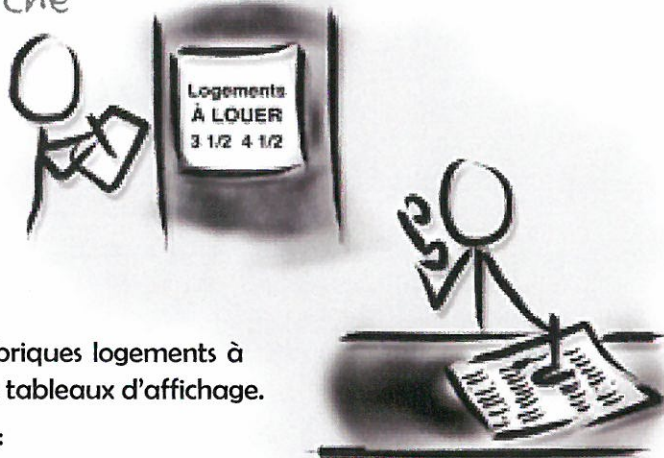
Envoyez des courriels à votre réseau d'amis et à vos connaissances. **Promenez-vous** dans les rues pour noter les appartements à louer.

Consultez les journaux dans les rubriques logements à louer, les sites Internet spécialisés, les tableaux d'affichage.

Pour gagner du temps préparez :

- **une liste de vos priorités** (la proximité, l'éclairage, une belle cuisine, etc.)
- **une échelle de prix** (le montant maximal que vous pouvez payer par mois).

Lorsque vous avez en main les coordonnées des appartements intéressants, la première chose à faire est de téléphoner afin d'en connaître davantage sur l'emplacement et les conditions. Fixez un rendez-vous pour la visite du logement et soyez-y sans retard. **La rapidité avec laquelle vous allez communiquer avec le responsable du logement est un élément déterminant dans votre recherche.**

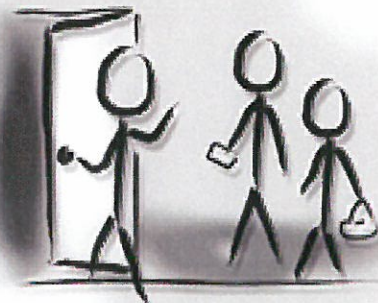


La visite

Visiter l'appartement durant le jour vous permet de mieux juger de l'état du logement.

Vérifiez :

- Quels sont les services à proximité (épicerie, autobus, etc.)?
- L'état des portes extérieures et des fenêtres.
- Y a-t-il des signes d'humidité (particulièrement dans la cuisine et la salle de bain)?
- Y a-t-il des problèmes avec la tuyauterie (robinets, lavabos, toilettes, etc.)?
- Y a-t-il présence de vermine (vous pouvez demander au locataire et au propriétaire)?
- Y a-t-il une sortie de secours?



QUESTIONS À POSER AU PROPRIÉTAIRE

- Le chauffage, l'eau chaude et l'électricité sont-ils inclus dans le prix du loyer?
- Y a-t-il une entrée pour la laveuse et la sècheuse, sinon où est la buanderie la plus proche?
- Si le logement a besoin d'être repeint, qui assume les frais?
- Y a-t-il un espace de rangement (remise, dépôt, etc.)?
- Y a-t-il un droit d'accès à la cour?

Soyez accompagné d'un ami ou d'un membre de la famille. Cette personne pourra s'entretenir discrètement avec le locataire occupant pour en savoir davantage. De plus, elle pourra agir comme témoin en cas de discrimination de la part du propriétaire ou si celui-ci vous promet d'effectuer des travaux.

Les renseignements demandés par le propriétaire

CE QUE LE PROPRIÉTAIRE PEUT DEMANDER :

- Le nom
- L'adresse
- Le numéro de téléphone
- Nom du propriétaire du logis actuel ainsi que son adresse et numéro de téléphone
- Coût de location du logis actuel (facultatif; pour déterminer votre capacité de paiement)

RENSEIGNEMENTS CONFIDENTIELS (c'est à votre discrétion)

- Numéro d'assurance sociale
- Numéro de passeport
- Numéro de permis de conduire
- Numéro d'assurance maladie
- Numéro de compte de banque/caisse
- Nom et adresse de l'employeur
- Salaire et talon de chèque de paie
- Numéro de carte de crédit

Si vous n'êtes pas à l'aise avec ces demandes ou que vous doutez de leur caractère indispensable, vous n'êtes pas obligé de les révéler.

Dans ce cas, expliquez au propriétaire pourquoi vous ne voulez pas donner ces informations et offrez celles qui sont pertinentes. S'il vous refuse la location parce que vous gardez certaines informations confidentielles, proposez-lui une lettre de référence de votre ancien propriétaire ou quelques factures de services prouvant votre solvabilité.

EST-CE QUE LE PROPRIÉTAIRE PEUT ME DEMANDER DE L'ARGENT ?

Seulement lors de la signature du bail. (voir p.13)

LA VÉRIFICATION DU CRÉDIT

Afin d'établir les habitudes de paiement d'un futur locataire, un propriétaire a la possibilité de recourir aux services d'un agent de renseignements personnels (communément appelé "bureau de crédit"). En premier lieu, il doit obtenir le consentement du locataire. Une fois le consentement obtenu, la vérification peut s'effectuer avec un minimum de renseignements personnels. Ainsi, les nom, prénom, adresses actuelle et antérieures ainsi que la date de naissance de l'éventuel locataire permettent le repérage d'une fiche personnelle dans les banques de données des agents de renseignements personnels de manière très efficace. (voir site internet : www.cai.gouv.qc.ca)

En cas de problème ou d'exagération de la part d'un propriétaire, vous pouvez déposer une plainte à la COMMISSION D'ACCÈS À L'INFORMATION.

POUR ÉTOFFER VOTRE CANDIDATURE :

Soyez le plus persuasif possible concernant votre capacité de payer votre loyer.

APPORTEZ AVEC VOUS :

-Lettres de références
votre employeur, votre proprio,
votre professeur, etc.

-Preuves de paiement
anciennes factures,
relevé bancaire, reçus, etc.

-L'information nécessaire
sur la caution
L'attestation d'une personne
qui a confiance en vous
et qui assume le risque
d'un défaut de paiement.

LA COMMISSION D'ACCÈS À L'INFORMATION DU QUÉBEC.

www.cai.gouv.qc.ca

ou

téléphonez sans frais
au 1-888-528-7741

L'ENDOSSEUR

Il arrive parfois qu'un propriétaire exige au locataire d'être endossé lors de la signature du bail. La situation arrive particulièrement dans les cas suivants :

- pas de revenus réguliers
- mauvais dossier de crédit
- signataire de moins de 18 ans.

L'endosseur signe le bail avec le locataire et s'engage à soutenir financièrement le locataire ou de couvrir le paiement si le locataire est dans l'incapacité de payer.

Si vous croyez avoir besoin d'un endosseur, mieux vaut le prévoir à l'avance. Prenez note que l'endosseur n'est pas reconduit lors du renouvellement du bail mais vous pouvez tout de même rester dans le logement.

Le bail conditionnel ou le formulaire de location

ATTENTION AVANT DE REMPLIR DES FORMULAIRES !!!

Dans le cas où un propriétaire exige que vous signiez un formulaire de demande de logement (ou un bail conditionnel) pour faire des recherches sur vous avant de vous accorder celui-ci, gardez toujours en tête ceci :

Parfois, avant de vous accepter comme locataire, le propriétaire demande de signer un formulaire de demande de logement ou ce qu'on appelle un bail conditionnel. Ce contrat lui permet de faire des enquêtes avant de vous accorder le logement. Le bail conditionnel ne vous garantit pas nécessairement le logement. **Attention!** Si vous signez un bail conditionnel et que, suite aux recherches, le propriétaire vous accepte, vous serez obligé de signer un bail avec lui.

- les formulaires que font remplir les propriétaires peuvent contenir des renseignements concernant votre vie privée, par exemple votre date de naissance donne accès à toutes autres informations personnelles consignées dans différentes banques de renseignements, dont les bureaux de crédit, les bureaux gouvernementaux etc.
- un formulaire dûment rempli, signé par le locataire et accepté (signé) par le propriétaire est un contrat tel un bail. Autrement dit, dans un tel cas, le propriétaire pourrait prouver à la Régie que vous vous étiez engagé à louer le logement même si entre-temps vous avez trouvé un autre logement. Vous pourriez vous retrouver avec plus d'un logement sur les bras. D'ailleurs, afin que le formulaire de location soit valide et recevable à la Régie du logement, certaines informations doivent y figurer :

NOTES

- L'adresse complète du logement ou local résidentiel pour lequel vous remplissez le formulaire.
- Le nombre de pièces, le prix du loyer et ce qui est inclus dans le prix tel que l'électricité, le chauffage, les appareils électroménagers ou autres ententes avec le propriétaire.
- Le nom et le numéro de téléphone de la personne intéressée à louer (donc vous !).
- Le nom et numéro de téléphone du propriétaire.
- La date de l'offre. Il ne faut pas oublier qu'un propriétaire a dix (10) jours avant de donner la copie du bail au locataire.

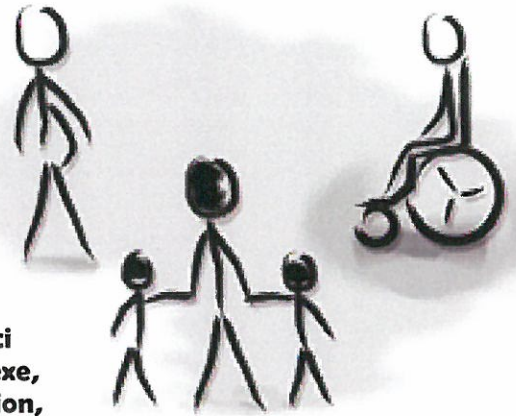
Conseils : Soyez vigilants avec les documents que vous remplissez ! Exigez une copie!

La discrimination

QU'EST-CE QUE C'EST?

Pour qu'il y ait discrimination au sens de la loi, il faut que :

- Les gestes ou les paroles posés par le propriétaire produisent une exclusion ou une distinction qui vous concerne;
- Cette exclusion ou distinction doit être fondée sur un motif énuméré dans la Charte québécoise des droits et libertés de la personne. **Celle-ci interdit au propriétaire de vous refuser en raison de votre sexe, orientation sexuelle, âge, grossesse, handicap, état civil, religion, origine ethnique, conditions sociales ou convictions politiques;**
- Bref, cette distinction ou exclusion doit vous priver du droit à l'égalité. En matière de logement, elle vous prive donc du droit au logement de votre choix.



COMMENT LA RECONNAÎTRE?

Il est vrai qu'en général, il est difficile de savoir si vous êtes victime de discrimination. Il est plutôt rare que le propriétaire vous dise directement qu'il refuse de vous louer à cause notamment de votre origine ethnique ou de votre religion. Voici quelques petits trucs pour déterminer si vous êtes victime de discrimination;

- Demandez pourquoi le propriétaire vous refuse le logement. Parfois, les propriétaires vont le dire directement. Dans ce cas, il n'y a pas de doute, c'est de la discrimination. (ex. : lorsque vient le temps de vérifier votre solvabilité, vous lui dites que vous êtes étudiant et il vous répond qu'il n'accepte pas les étudiants parce qu'ils sont de mauvais payeurs et trop bruyants en plus).
- Observez et notez ses réactions.
Exemples : lors de la visite, avec votre accent mi-roumain mi-québécois, vous lui demandez le prix et le propriétaire vous répond que le logement est déjà loué.
- Demandez l'aide d'un ami ne possédant pas les caractéristiques que vous croyez être à l'origine du refus et faites-le appeler afin de noter les réactions du propriétaire.
- Prenez en note l'adresse exacte, l'heure de votre visite, la personne rencontrée et le nom du propriétaire ou de la compagnie à qui le logement appartient, la grandeur du logement et le prix.
- Essayez de faire en sorte d'être accompagné(e) d'un témoin lors de votre visite....

Maintenant, vous croyez être victime de discrimination ?

Portez plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ).

POURQUOI PORTER PLAINTE ?

Pour faire valoir vos droits et décourager les propriétaires de discriminer. Le locataire peut recevoir une indemnité en proportion du préjudice qu'il a subi. Le montant de l'indemnité varie selon les dépenses que le refus du logement vous a entraînées et peut être augmenté d'une certaine somme à titre de dommages moraux et punitifs. Les dommages et intérêts sont réclamés par la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)* et décidés par le tribunal. Donc, il serait prudent de conserver toutes vos factures dans l'éventualité où vous voudriez entreprendre des poursuites. **Conseil : n'hésitez pas à déposer une plainte ; les propriétaires doivent savoir que ce n'est pas payant de discriminer.**

Le propriétaire ne peut vous refuser un logement parce que vous avez un ou plusieurs enfants, à moins que la taille du logement le justifie.

LA COMMISSION
DES DROITS DE LA
PERSONNE ET DES DROITS
DE LA JEUNESSE

www.cdpedj.qc.ca

ou

téléphonez sans frais
au 1-800-361-6477

Seule la Commission peut porter plainte devant le Tribunal des droits de la personne; le locataire devient le témoin de la Commission et le locataire n'a pas de frais juridiques à payer.

En cours d'enquête la médiation est offerte aux deux parties pour tenter de prendre une entente pouvant convenir aux deux personnes.

QU'EST-CE QUE FAIT LA COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE ET COMMENT JE PEUX Y AVOIR RECOURS ?

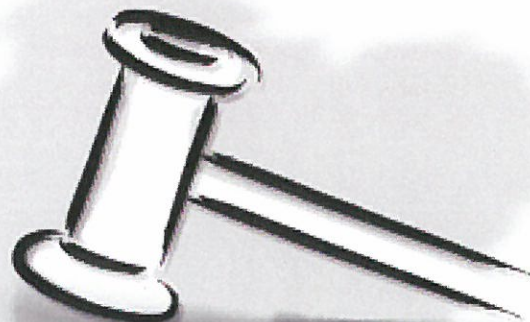
La CDPDJ est responsable de l'application de la Charte des droits et libertés de la personne et la prévention de la discrimination et du harcèlement en informant et en éduquant les citoyens sur la Charte. La CDPDJ a le mandat de recevoir des plaintes et de faire enquête dans les cas de discrimination, de harcèlement et d'exploitation. Voici quelques démarches à suivre si vous croyez être victime de discrimination:

- Contactez la CDPDJ et portez plainte.
- Une plainte doit contenir des faits : adresse du logement refusé, nom (si possible) et téléphone du propriétaire ou concierge rencontré, copie de l'annonce de journal s'il y a lieu; date de la conversation téléphonique ou de la visite; ce qui a été dit... **Ce sont les faits qui vont démontrer s'il y a eu discrimination.** Les plaignants peuvent demander au personnel de la Commission de les aider à formuler la plainte.
- La CDPDJ contacte le propriétaire pour lui dire qu'il contrevient à la Charte en discriminant pour une ou des raisons incluse(s) dans cette dernière.
- Enregistrez votre plainte.

SUITE À L'ENREGISTREMENT DE LA PLAINTÉ, UNE ENQUÊTE DÉBUTE.

Si votre cause se rend devant le Tribunal, ce sera la CDPDJ qui portera la plainte devant le juge et vous serez le témoin de la CDPDJ. Cette démarche est gratuite. Les causes de la CDPDJ sont entendues par le Tribunal des droits de la personne présidé par un juge de la Cour du Québec. Lorsqu'une plainte est déposée à la CDPDJ, celle-ci doit faire enquête:

- La Commission envoie au propriétaire une copie de la plainte;
- le propriétaire fait parvenir à la Commission sa version des faits;
- la Commission fait parvenir au locataire une copie de cette version et le locataire envoie ses commentaires;
- la Commission rencontre ensuite le locataire pour obtenir des informations ou documents qui pourraient apporter d'autres éléments de preuve ou les noms des personnes qui pourraient avoir été témoins;
- la Commission pourra aussi visiter les lieux et interroger les témoins ou obtenir du propriétaire des documents;
- la Commission peut rencontrer les parties et proposer une conciliation. Si la conciliation n'est pas possible et qu'il y a suffisamment de preuves, la plainte est déposée au Tribunal des droits de la personne;
- le délai de traitement de la plainte à la Commission est de plusieurs mois, voire une année et demie; et devant le Tribunal, de 8 à 10 mois.

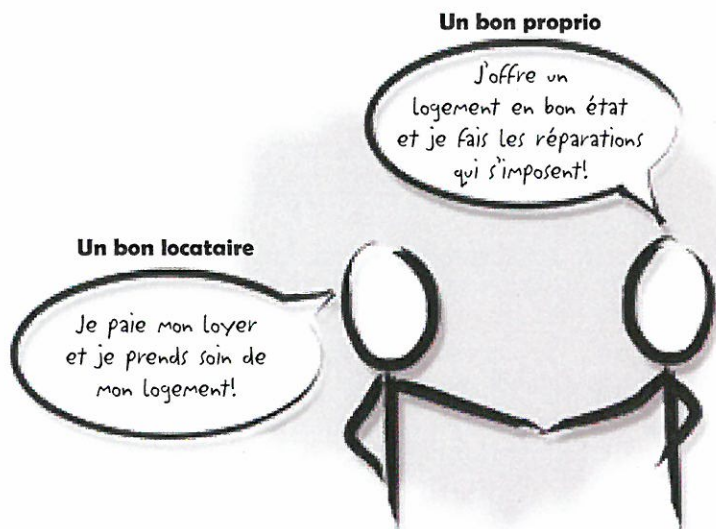


Guide sur la
non discrimination
du RCLALQ :
<http://www.rclalq.qc.ca/>

NOTES

LE BAIL : UN CONTRAT AVEC VOTRE PROPRIÉTAIRE

Le bail de logement est le
contrat entre vous et le propriétaire
qui détermine les obligations de chacun.



Vos principales obligations et celles du propriétaire

LES 6 COMMANDEMENTS DU LOCATAIRE :

- PAYER SON LOYER À LA DATE PRÉVUE AU BAIL
- S'OCCUPER DU LOGEMENT AVEC PRÉCAUTION ET D'UNE FAÇON RESPONSABLE
- FAIRE LES PETITES RÉPARATIONS D'ENTRETIEN QUI S'IMPOSENT
- NE PAS FAIRE DE CHANGEMENTS MAJEURS (NOMBRE DE PIÈCES, ACCÈS À UNE PORTE, ETC.)
- REMETTRE LE LOGEMENT DANS L'ÉTAT OÙ VOUS L'AVEZ REÇU
- NE PAS TROUBLER LA VIE DES AUTRES LOCATAIRES

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

- OFFRIR UN LOGEMENT EN BON ÉTAT ET SÉCURITAIRE
- PROCURER LA JOUISSANCE PAISIBLE PENDANT TOUTE LA DURÉE DU BAIL
- FAIRE TOUTES LES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES AU LOGEMENT À L'EXCEPTION DES PETITES RÉPARATIONS D'ENTRETIEN
- NE PAS FAIRE DE CHANGEMENTS MAJEURS (NOMBRE DE PIÈCES, ACCÈS À UNE PORTE, ETC.) SANS AVIS PRÉALABLE

Tout locataire a un
**DROIT AU MAINTIEN
DANS LES LIEUX!**
Vous ne pouvez être
chassé de votre
logement sans une
décision de la Régie
du logement.

**LE DROIT
AU MAINTIEN
DANS LES LIEUX** vous
permet de renouveler
votre bail tant et
aussi longtemps que
le logement vous
convient!

Le locataire a toujours
un bail, qu'il soit
verbal ou écrit

NOTES

Exigez un bail écrit!

Demandez au propriétaire de remplir le formulaire obligatoire de la Régie du logement (Bail de logement). Ce dernier coûte seulement 2\$ et est disponible dans la plupart des pharmacies ou des dépanneurs. Le propriétaire doit vous donner votre copie au maximum 10 jours après que vous ayez signé.



Attention, car si vous changez d'idée après la signature du bail vous demeurez responsable du logement!

La durée du bail

Il n'y a pas de durée obligatoire au bail. Soyez attentif à sa durée parce qu'elle aura un effet sur les délais des avis à envoyer. Le bail peut commencer à n'importe quel moment de l'année.

Le contenu du bail

Le bail est le premier document auquel vous devez vous référer lorsque vous avez des problèmes avec votre logement. **Il est donc bien important de le lire au complet et d'y inclure toutes les coordonnées et ce que vous jugez nécessaire et important** (services inclus, animaux, équipement, etc.).

Si le propriétaire a prévu un **règlement d'immeuble**, il doit vous remettre un exemplaire **AVANT** la signature du bail. Ce règlement fait partie intégrante du bail.

Trop c'est trop!

Si vous pensez que les règlements que veut imposer le propriétaire sont exagérés, vérifiez avec la Régie du logement. **Voici quelques exemples :**

- Des frais ou des intérêts trop élevés en cas de chèque sans fonds ou de retard de paiement de loyer
- La non-responsabilité du propriétaire face à des réparations relevant de son obligation
- Le droit de modifier le loyer en cours de bail
- Une augmentation de loyer si le nombre d'occupants augmente
- Une clause qui indique que le bail n'est pas renouvelable

NOTES

Est-ce que le propriétaire peut me demander un dépôt d'argent?

Lorsque le bail est conclu, le propriétaire peut seulement exiger que vous déposiez le premier mois de loyer par contre, il peut l'encaisser immédiatement. C'est le maximum autorisé par la loi. Il est illégal de sa part de vous demander une somme d'argent pour les autres mois de loyer, les clés, l'endommagement éventuel du logement ou des meubles, etc.

LA FAMEUSE SECTION G

À la section G, le propriétaire doit vous indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois.

Si vous croyez que le loyer est trop élevé, il existe trois manières de le faire réajuster :

1. Si le propriétaire a rempli la section G et que le loyer indiqué est plus bas que celui pour lequel vous avez signé **vous avez 10 jours après LA SIGNATURE du bail** pour déposer une demande à la Régie afin de demander une fixation de loyer.
2. Si le propriétaire n'a pas rempli la section G vous avez **un délai de 2 mois après LE DÉBUT du bail** pour faire une demande à la Régie. C'est à vous de prouver que le montant du loyer était inférieur à celui que vous payez maintenant.
3. Si le propriétaire a écrit un faux montant à la section G vous avez **2 mois à partir DU MOMENT OÙ VOUS DÉCOUVREZ LA FAUSSE DÉCLARATION** pour faire une demande de fixation de loyer à la Régie. Vous devrez également faire la preuve de la fausse déclaration.

ACTION : PASSE-MOI TON BAIL!!

Les propriétaires profitent souvent de l'arrivée d'un nouveau locataire pour augmenter le prix du loyer de façon exagérée. Lorsque vous signez un nouveau bail, vous avez le droit de savoir combien payait l'ancien locataire.

Alors si vous déménagez, remettez votre bail au nouveau locataire!

- remettez en main propre votre bail au nouveau locataire ou
- postez votre ancien bail au nouveau locataire (à votre ancienne adresse) ou
- laissez votre bail à l'association de locataires ou au comité logement de votre quartier ou
- cachez votre bail dans un tiroir de la cuisine pour que le nouveau locataire le trouve.

NOTES

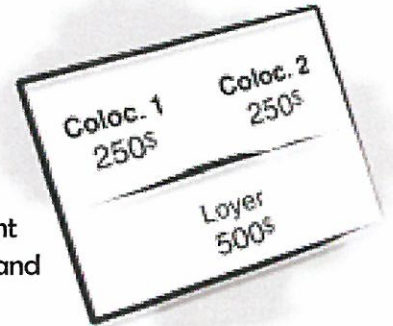
LES DIFFÉRENTES FORMES DE LOCATION

Est **locataire** celui ou celle qui a consenti de façon écrite ou verbale à un contrat communément appelé bail dans le but de louer un espace locatif moyennant le paiement d'un loyer.

Un **occupant** habite le logement avec un ou plusieurs colocataires(s) sans que son nom n'apparaisse sur le bail. L'occupant n'a donc pas de contrat direct avec le propriétaire, il ne peut donc pas faire de plainte. Sa principale obligation est de verser au locataire le loyer. Si vous hébergez un occupant, faites une entente écrite avec lui afin d'éviter tout malentendu.

LA COLOCATION

On appelle la colocation le cas où il y a deux personnes ou plus qui signent le bail. Tous les droits et obligations qui s'appliquent à la location régulière s'appliquent à la colocation. Les colocataires s'engagent donc dans une relation juridique à la fois entre eux et avec un propriétaire commun.



Les avantages

Les principaux avantages à la colocation sont certainement le partage des frais, la possibilité d'occuper un plus grand logement et le partage des tâches ménagères.

Les risques

Les colocataires doivent être prêts à envisager certains désagréments comme le risque que l'un d'eux ne paie pas son loyer.

Il est recommandé de conclure une ENTENTE incluant les modalités de paiement du loyer et des autres dépenses, le partage des tâches ménagères, l'usage du mobilier, l'utilisation des espaces communs et privés, les modalités en cas de cession de bail, etc.

Les types de colocation

Les colocataires ont des obligations entre eux et avec leur propriétaire. Ces obligations se définissent en fonction du type de colocation.

Il existe deux types de colocation : à obligations conjointes et à obligations solidaires. Si le bail n'a aucune mention concernant le type de colocation, c'est un bail à obligation conjointe. Comme le montre ce tableau, le type de colocation prend toute son importance dans le paiement du loyer.

EXEMPLE DE LA RESPONSABILITÉ ENTRE COLOCATAIRES

LA RESPONSABILITÉ CONJOINTE	LA RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE
Loyer total de 500\$	Loyer total de 500\$
Vous payez 250\$	Vous payez 250\$
Votre colocataire paye 250\$	Votre colocataire paye 250\$
Votre colocataire doit 3 mois de loyer (donc 750\$)	Votre colocataire doit 3 mois de loyer (donc 750\$)
Votre propriétaire pourra poursuivre seulement votre colocataire pour les 750\$ en retard	Votre propriétaire pourra poursuivre, soit votre colocataire, soit vous, soit les deux pour les 750\$ en retard

Consultez notre « contrat entre colocataires » au www.monappart.ca

NOTES

Quoi faire lorsqu'un des colocataires ne paie pas sa part?

Pour éviter l'expulsion, les colocataires qui ont versé leur part à temps peuvent payer la part du colocataire fautif. Ils doivent ensuite tenter de récupérer auprès de ce dernier l'argent qu'il doit. Lorsqu'un locataire éprouve des difficultés avec un de ses colocataires, il peut le poursuivre à la Régie du logement.

Le renouvellement et les modifications du bail

Le propriétaire doit envoyer séparément à tous les colocataires un avis de renouvellement ou de modification de bail. Chaque colocataire est responsable de répondre à cet avis. Si un seul des colocataires avise son propriétaire de son intention de quitter à la fin du bail, les autres colocataires seront tenus responsables du nouveau loyer. De plus, la personne qui décide de quitter doit en aviser ses colocataires.

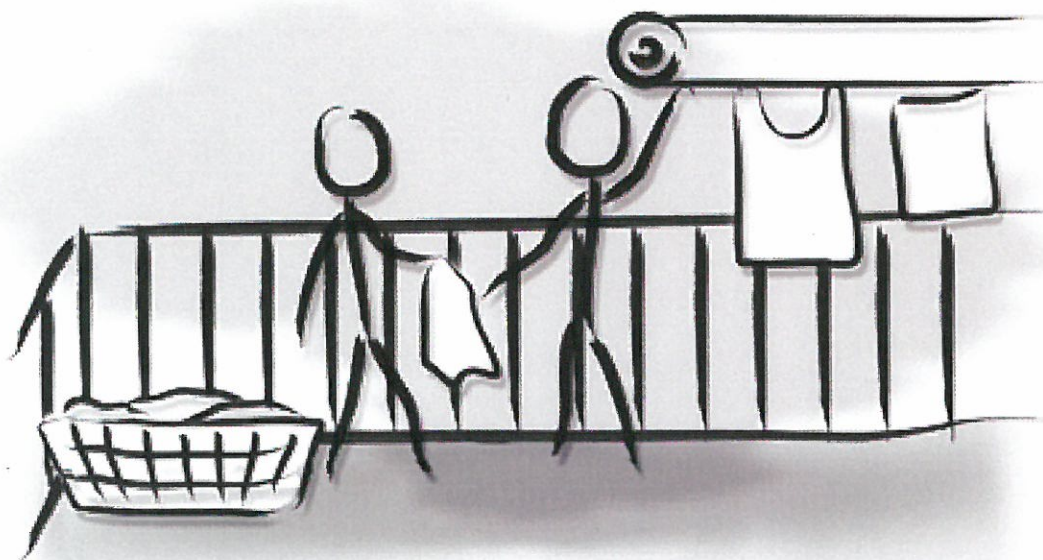
Chaque colocataire peut décider de contester à lui seul l'augmentation de loyer devant la Régie. Il n'est pas tenu d'obtenir l'accord des autres. La décision de la Régie s'appliquera à tous les colocataires.

Sous-louer ou céder mon bail en tant que colocataire

Rien n'interdit à un colocataire de sous-louer ou de céder sa part du bail. Mais il doit envoyer un avis écrit à son propriétaire et à ses colocataires pour les informer. L'avis doit indiquer le nom, l'adresse de la personne à qui il veut sous-louer ou céder son bail ainsi que la date prévue pour cette sous-location ou cession.

Le ou les colocataire(s) et le propriétaire ont le droit de refuser la cession ou la sous-location du logement s'ils ont un motif sérieux.

Si un seul colocataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire peut faire valoir ses droits devant la Régie comme il le ferait envers un locataire unique.



NOTES

Un occupant qui partage le logement avec des colocataires n'a pas les mêmes droits et obligations qu'un colocataire, car il n'a pas signé de bail.

Si le propriétaire n'exécute pas ses obligations, le sous-locataire peut exercer les droits et recours appartenant au locataire pour les faire exécuter.

NOTES

LA SOUS-LOCATION

Vous pouvez sous-louer un logement pour une durée déterminée. C'est à dire qu'un locataire qui a signé un bail avec un propriétaire peut lui-même louer son appartement à quelqu'un d'autre pour un temps donné, cela s'appelle la sous-location. Le sous-locateur joue donc le rôle de « propriétaire » auprès de vous. Il vous fera probablement signer une entente écrite avec lui afin d'éviter tout malentendu éventuel. Par contre, la personne qui sous-loue un logement **n'a pas de droit au maintien dans les lieux**. Cela veut dire que lorsque l'entente de sous location est terminée, vous ne pouvez pas refuser de partir.

LA CHAMBRE

Si vous louez une chambre dans une maison de chambres, vous êtes couvert par les mêmes lois et règlements que si vous louez un logement.

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Dans le cas des chambres dans une résidence pour étudiants, la plupart des règles du bail de logement s'appliquent. Vous avez le droit de rester dans votre logement tant que vous êtes inscrit à temps plein à cet établissement scolaire. Vous devez aviser l'établissement un mois avant la fin du bail de votre intention de renouveler le bail. Par contre, vous ne pouvez pas sous-louer ou céder votre bail.

L'établissement scolaire n'est pas obligé de vous louer la même chambre d'année en année. Pour des motifs sérieux, il peut vous remettre un logement semblable, situé dans les mêmes environs et de loyer équivalent.



OBLIGATION # 1 : PAYER SON LOYER!

La plus importante de vos obligations est le paiement du loyer. Dès que le loyer est en retard d'une journée, votre propriétaire peut déposer une demande à la Régie du logement pour vous forcer à payer et même pour faire casser votre bail.

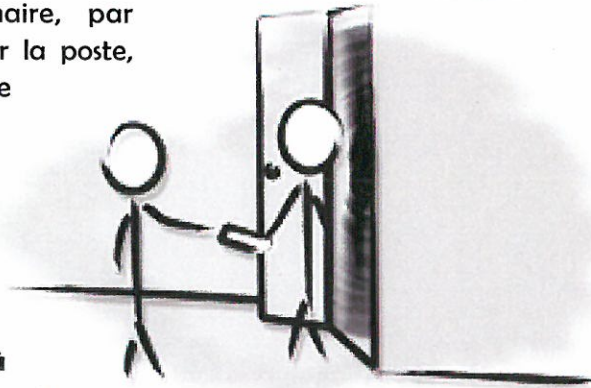
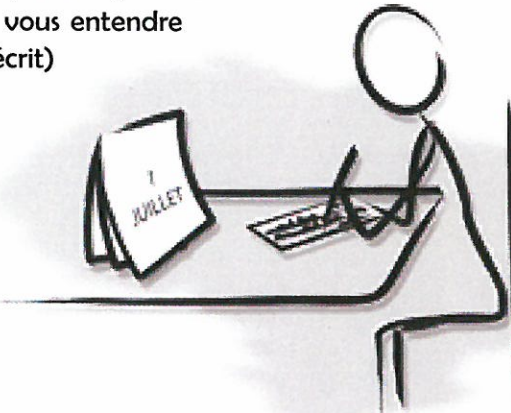
Dès le lendemain du jour où le loyer est dû, le propriétaire peut déposer à la Régie une demande de recouvrement.

Où, quand et comment payer

Quand payer? Le loyer est payable le premier jour de chaque mois. Cependant, vous pouvez vous entendre avec le propriétaire (de préférence par écrit) pour fixer un autre jour de paiement (jour de paye, le milieu du mois, etc.). Le propriétaire n'a pas le droit d'exiger des chèques postdatés.

Où payer? A priori, c'est au propriétaire de se déplacer à votre logement pour collecter votre loyer. Il est toujours possible de s'entendre sur une autre modalité de paiement, par exemple, au bureau du gestionnaire, par virement automatique, par la poste, etc. Attention au délai de poste : **ce qui compte c'est la date à laquelle l'argent est reçu.**

Si vous payez avec de l'argent comptant, vous devez demander au propriétaire un reçu. **C'est à vous de prouver que vous avez payé votre loyer.**



Vous n'êtes jamais obligé de faire un dépôt supplémentaire, pour les clés ou pour « garantir » des dommages éventuels.

ATTENTION!

S'il vous arrive souvent de payer en retard, votre propriétaire peut s'adresser à la Régie pour demander de casser votre bail.»

Le propriétaire vous doit de l'argent

Si le propriétaire vous doit de l'argent (pour des réparations que vous avez faites par exemple), **NE RETENEZ PAS LE LOYER OU UNE PARTIE DU LOYER.** Payez le loyer et essayez de vous entendre avec lui pour vous faire rembourser ou adressez-vous à la Régie du logement ou au comité logement de votre quartier. Vous n'avez pas le droit de vous faire justice vous-même.

NOTES

LES MODIFICATIONS AU BAIL ET LA HAUSSE DU LOYER

Le propriétaire ne peut modifier le montant du loyer, ni toute autre clause en cours de bail.

Les changements s'effectuent lors du renouvellement du bail et suite à un avis écrit. Il est important de respecter les délais.

Le propriétaire ne peut pas changer le bail sans votre accord.

MODIFICATIONS DU BAIL ET DÉLAIS

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE L'AVIS PAR LE PROPRIÉTAIRE	DÉLAI DE LA RÉPONSE PAR LE LOCATAIRE
12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Durée du bail indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis

Moins de services égale automatiquement diminution du loyer.

Vous avez trois choix devant une modification de bail

- 1- ACCEPTER, si les modifications vous conviennent, dans ce cas, aucune réponse n'est nécessaire.
- 2- DÉMÉNAGER, si c'est ce que vous souhaitez.
- 3- REFUSER les modifications (incluant la hausse de loyer) ET RENOUELER votre bail.

Refuser une hausse de loyer et garder son logement c'est possible!

Attention, si vous ne répondez pas à une modification de bail, c'est que vous acceptez les changements et renouvez votre bail. N'oubliez pas de respecter le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis. Il est toujours plus prudent de répondre par écrit et par courrier recommandé. Avant de refuser une hausse de loyer, nous vous suggérons de remplir le formulaire de calcul automatique sur le site de la Régie du logement (www.rdl.gouv.qc.ca) ou de communiquer avec votre comité logement.

Si vous REFUSEZ la hausse de loyer ou les changements au bail, le proprio a 2 choix:

Conservez toujours une copie de tous les documents échangés avec le propriétaire.

- 1- Le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement pour demander de fixer le loyer et/ou de se prononcer sur les autres modifications demandées. Il doit cependant le faire dans un délai d'un mois suivant la réception de votre avis de refus. Sinon, le bail sera reconduit aux mêmes conditions que l'année précédente.
- 2- Il peut essayer de négocier avec vous. Si vous arrivez à conclure une entente avec votre propriétaire, n'oubliez pas de le faire par écrit. Si vous n'arrivez pas à une entente écrite dans le délai d'un mois suivant l'envoi de votre avis de refus et que votre propriétaire ne s'est pas adressé à la Régie, votre bail sera reconduit aux mêmes conditions que l'année précédente.

Le renouvellement du bail

Si le propriétaire ne vous envoie aucun avis de reconduction/modification au bail (loyer, durée, équipement, etc.), vous n'avez rien à faire. À son expiration, le bail sera automatiquement renouvelé aux mêmes conditions.

Si vous désirez déménager, vous devez envoyer un avis à votre propriétaire en respectant les délais (voir tableau à la page précédente)

LES RÉPARATIONS URGENTES ET NÉCESSAIRES

Ce type de réparations doit être effectué le plus rapidement possible, car les dommages peuvent détériorer votre logement, ou encore, être dangereux pour votre santé ou pour votre sécurité. Ne laissez pas la situation dégénérer et avisez sans tarder le propriétaire si par exemple vous constatez une fuite grave de la tuyauterie ou du toit, un débordement d'égout, une marche d'escalier ou de balcon qui cède, une panne de chauffage durant l'hiver, etc.

Si le propriétaire n'agit pas

Dans le cas d'une réparation urgente, si le propriétaire ne réagit pas, et ce même si vous avez à plusieurs reprises expliqué l'importance du problème, vous pouvez effectuer les travaux sans attendre. Prenez soin de conserver les factures et les reçus. **ATTENTION!** Pour avoir le droit d'être remboursé pour vos dépenses, il faut que les travaux soient à la fois **urgents et nécessaires**. Par exemple, vous appelez un plombier pour faire cesser la fuite d'eau, mais non pour changer la tuyauterie au complet.

LES RÉPARATIONS MAJEURES

Il peut arriver que le propriétaire doive effectuer des travaux importants dans votre logement ou sur l'immeuble. Il a le droit, sans être abusif, d'effectuer ce type de travaux en autant qu'ils soient raisonnables (refaire le toit, changer la tuyauterie, etc.).

Évacuation temporaire et indemnité

Si les travaux posent un sérieux risque pour votre santé ou votre sécurité ou si votre présence nuit à leur exécution, une évacuation peut être nécessaire. De tels travaux nécessitent un préavis selon la durée de l'évacuation. Exigez une indemnité équivalente aux dépenses raisonnables que vous allez devoir assumer. Cette indemnité doit être payée au locataire au plus tard **À LA DATE DE D'ÉVACUATION**. À la fin des travaux, votre propriétaire doit vous remettre un logement propre et en bon état d'habitabilité.

Pouvez-vous effectuer une réparation dont le coût serait déduit de votre loyer ?

NON, vous devez d'abord demander la permission de la Régie du logement SAUF s'il s'agit d'une réparation urgente et nécessaire ET que vous n'avez pas réussi à joindre le propriétaire pour l'aviser de la situation.

L'évier (ou la toilette) est bouché. Est-ce à vous ou au propriétaire à payer les frais de réparation ?

Le propriétaire doit payer sauf si vous êtes responsable de cette situation.

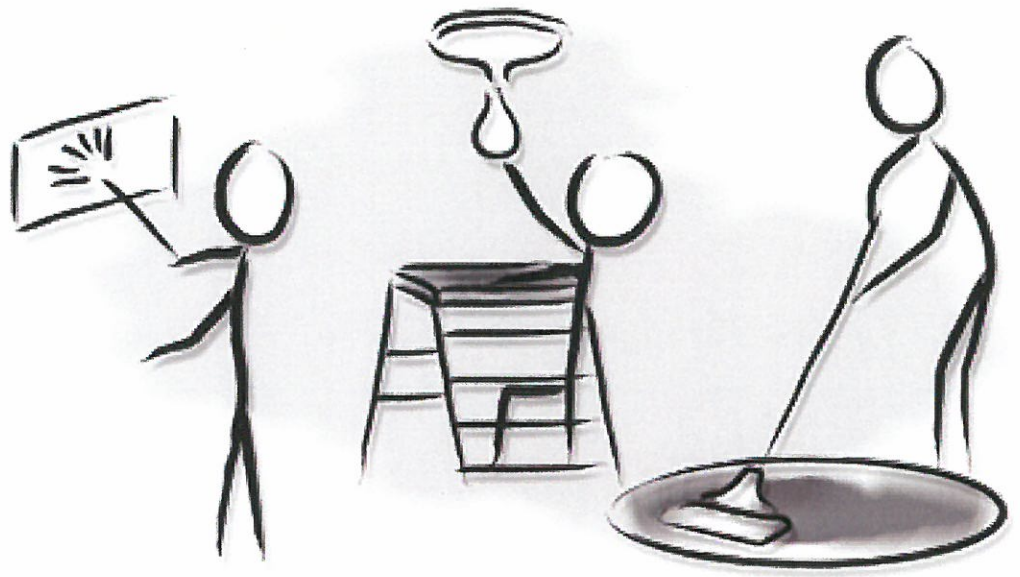
Consultez votre comité logement pour plus de détails sur l'évacuation temporaire et l'indemnité!



Quoi faire si le propriétaire
ne fait pas les réparations
qui s'imposent ?

Déposer une demande
à la Régie pour :

- La diminution de loyer
- Le dépôt de loyer
- La résiliation du bail
- Des dommages-intérêts
- Une ordonnance forçant
le propriétaire à
exécuter les travaux.



LES RÉPARATIONS MINEURES ET L'ENTRETIEN MÉNAGER

C'est à vous de faire les réparations mineures et celles qui sont simples et peu coûteuses (joints d'étanchéité, remplacer les ampoules, etc.). De plus, vous devez garder le logement dans un état de propreté acceptable, donc effectuer l'entretien ménager normal.

Si vous pensez que
le règlement sur la
salubrité et l'entretien
des logements n'est pas
respecté dans votre
bâtiment, renseignez-vous
auprès de la municipalité
à : ACCÈS Montréal
872-2237

L'INSALUBRITÉ

Si l'état de votre logement est une menace pour votre santé
ou votre sécurité, le logement peut être évacué sur ordre de la ville.

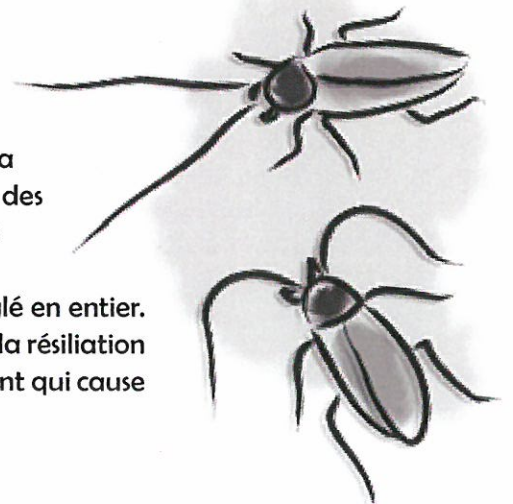
Il peut s'agir d'un système de chauffage déficient,
d'une fuite de gaz, du manque d'eau chaude, de moisissure,
de présence de vermine ou d'insectes.

ATTENTION! Car ce que l'on croit insalubre
ne l'est peut-être pas aux yeux de la loi.

NOTES

L'infestation de vermine
ou d'insectes

Aviser le propriétaire rapidement. C'est sa
responsabilité de procéder à l'extermination des
« locataires clandestins ». Il ne suffit pas que
le propriétaire mette du poison ou
installe des pièges : le problème doit être réglé en entier.
Cependant, un propriétaire peut demander la résiliation
du bail lorsqu'un locataire a un comportement qui cause
des infestations à répétition.



LE CHAUFFAGE

Si le chauffage est inclus dans le loyer, cela veut dire que le système doit fonctionner dès que la température l'exige. La loi ne prévoit aucune date à partir de laquelle le chauffage doit fonctionner. Votre logement doit être maintenu à une température ambiante adéquate à tout moment de l'année, soit environ 21 °C (70 °F).

Si vous trouvez que la température n'est pas adéquate, communiquez avec votre propriétaire et montrez-lui la preuve des températures (faites des relevés de température). S'il ne règle pas le problème, vous pouvez demander une diminution de loyer à la Régie. Normalement, ce genre de demande est entendue assez rapidement en hiver.

Si la responsabilité de chauffer le logement vous revient, vous avez l'obligation de maintenir le logement à une température adéquate. Par exemple, si vous devez vous absenter de votre logement pour une longue période, assurez-vous que les tuyaux ne gèleront pas.

Si vous payez votre chauffage, celui-ci représente 50 à 60% de votre facture d'énergie!

QUELQUES CONSEILS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE POUR RÉDUIRE VOTRE FACTURE D'ÉNERGIE

1- CONTRÔLEZ L'HUMIDITÉ!

- Réduisez vos sources d'humidité : séchez votre linge dans la sècheuse, utilisez le ventilateur de la salle de bain et la hotte de la cuisinière. Lors de la cuisson, déposez les couvercles sur les casseroles.
- Assurez-vous d'une bonne ventilation et d'échanges d'air périodiques.
- Nettoyez les moisissures.

2- CONTRÔLER VOS THERMOSTATS!

- En cas d'absence, diminuez les thermostats de quelques degrés.
- Fermez les portes des pièces plus fraîches.
- Dégagez les plinthes électriques.

3- AUTRES TRUCS ÉCLAIRS...

- Posez des rideaux aux fenêtres. Ouvrez-les le jour, fermez-les la nuit.
- Lavez à l'eau froide votre lessive.
- Mettez des contenants en plastique remplis d'eau au 3/4 dans votre réfrigérateur ou congélateur lorsque vides.
- Faites des travaux de calfeutrage avant l'hiver.
- Remplacez les ampoules à incandescence de 100W-120W pour des ampoules fluorescentes compactes de 7W-15W qui durent 10 fois plus longtemps et consomment 75% moins d'énergie.



NOTES

LES TROUBLES DE VOISINAGE ET LE HARCÈLEMENT

Les bruits ou les troubles de voisinage

Pouvez-vous écouter
de la musique à haut
volume jusqu'à 23h ?

Non, peu importe
l'heure, vous ne pouvez
pas faire de bruit
excessif

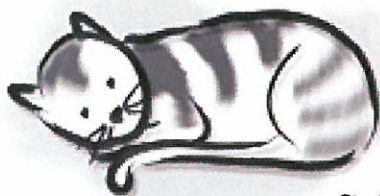
Les troubles peuvent être des bruits intolérables (disputes, fêtes fréquentes, volume élevé du téléviseur ou du système de son), des odeurs désagréables, une infestation, des déchets qui traînent, etc. Une des principales obligations de votre propriétaire est de vous fournir un logement paisible. Pour régler les problèmes de bruits ou de voisinage et améliorer vos conditions de vie, consultez la page suivante. Quoi faire en cas de problèmes.

Le harcèlement

Le harcèlement peut se manifester par des paroles, des actes ou des gestes répétés et prendre différentes formes comme des remarques ou des critiques dégradantes, des demandes ou des réclamations continuelles, des propositions à caractères sexuels, etc.

Il est illégal pour votre propriétaire de vous harceler pour quelque motif que ce soit. Si le harcèlement provient d'une autre personne, comme le concierge, le gestionnaire ou le voisin, il faut aviser votre propriétaire.

En cas de harcèlement, vous avez un recours devant la Régie. Ce tribunal pourra forcer votre propriétaire à vous donner de l'argent pour compenser le tort que vous avez subi et ordonner qu'on arrête de vous harceler.



LES ANIMAUX

Si rien n'est mentionnée au bail ou dans le règlement de l'immeuble, le propriétaire ne peut refuser la présence d'animaux, sauf s'il prouve que l'animal dérange les voisins ou brise quelque chose dans le logement ou l'immeuble. Si une clause interdisant les animaux existe, vous devez la respecter. Le propriétaire a le droit d'interdire les animaux ou certains types d'animaux.

LE PROPRIÉTAIRE PEUT ENTRER CHEZ VOUS...

Pour vérifier l'état du logement, entreprendre des travaux ou faire visiter votre logement à un acheteur éventuel :

Le propriétaire doit vous aviser 24 heures à l'avance. Les visites doivent se faire entre 9h et 21h et les travaux entre 7h et 19h, sauf urgence. Dans ce cas, aucun préavis n'est nécessaire.

Pour permettre la visite de votre logement à des locataires potentiels :

En principe, aucun préavis n'est nécessaire. Cependant, votre propriétaire doit respecter votre droit à la vie privée. La visite doit se faire entre 9h et 21h.

NOTES

Si vous désirez
changer les serrures,
avisez votre proprio,
car celui-ci a un droit
d'accès à votre
logement.

QUOI FAIRE EN CAS DE PROBLÈME?

Si vous avez des difficultés avec votre logement, avec votre propriétaire ou avec un voisin, et cela, pour quelque raison que ce soit, les procédures à suivre sont les mêmes.

- 1- Parlez-en poliment avec la personne concernée. **Essayez de vous entendre à l'amiable.**
- 2- Si le problème persiste, **communiquez verbalement avec votre propriétaire.**
- 3- **Préparez vos preuves** (témoins, photos, enregistrements, avis, factures, etc.).
- 4- Si rien ne change, **avisez le propriétaire par écrit.** Envoyez-lui une mise en demeure par courrier recommandé.
- 5- Si malgré votre plainte écrite ou l'intervention du propriétaire, la situation n'est pas corrigée, **vous ou votre propriétaire pouvez vous adresser à la Régie du logement** ou porter plainte à la Ville de Montréal en cas d'insalubrité, par exemple.

Selon le problème, la Régie pourra imposer une compensation monétaire, une diminution de loyer, un dépôt de loyer, une ordonnance de respecter ses obligations ou une résiliation de bail.

Montréal, le _____
SOUS TOUTES RÉSERVES

À : _____
Nom du propriétaire

Adresse

Objet : Mise en demeure

Madame, monsieur,

Par la présente, je veux vous signaler les problèmes suivants dans mon logement.

Je vous ai déjà fait part de ces problèmes verbalement, mais ceux-ci persistent.

Par la présente, vous êtes formellement mis en demeure de remédier à la situation ci-haut décrite. Prenez avis qu'à défaut par vous de le faire dans un délai de _____ jours, les procédures judiciaires appropriées seront instituées contre vous sans autre avis ni délai.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse

Pour vous aider à rédiger vos avis et vos mises en demeure, une dizaine de formulaires types sont disponibles sur notre site internet au www.monappart.ca

Vous pouvez également visiter le site Internet de la Régie du logement au www.rdl.gouv.qc.ca

Les comités logement et les associations de locataires sont là pour vous soutenir dans toutes vos démarches.

NOTES

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION

Tant que vous respectez vos obligations, vous avez le droit de conserver votre logement, sauf dans quelques cas d'exception qui permettent au propriétaire de reprendre celui-ci.

Dans le cas de la reprise de logement, vous avez un mois après la réception de l'avis pour répondre à votre propriétaire. Si vous ne répondez pas, cela équivaut à un refus de quitter.

Si vous désirez vous opposer à l'éviction, vous devrez dans le mois suivant la réception de l'avis d'éviction, ouvrir un dossier d'opposition à l'éviction directement à la Régie du logement.

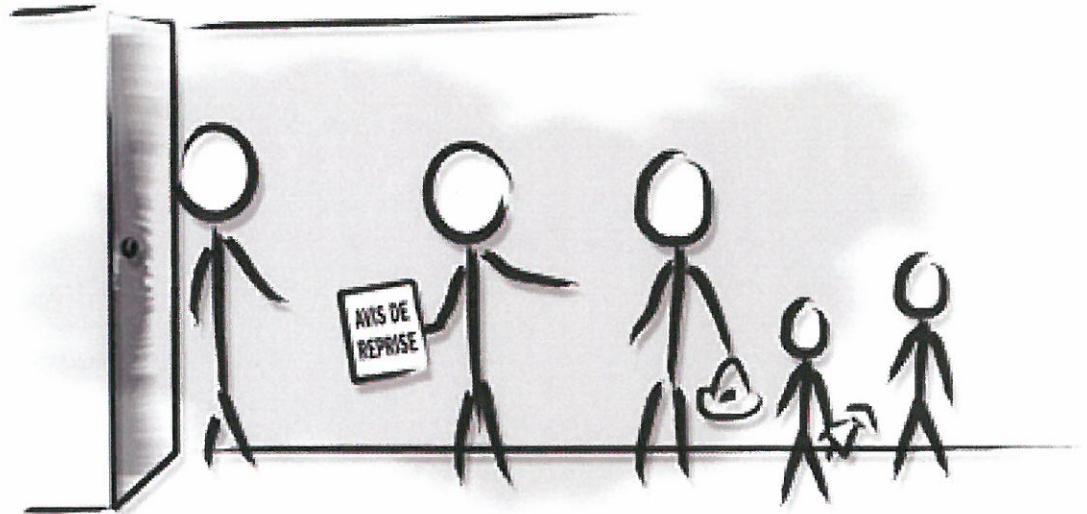
NOTES

Qu'est-ce que la reprise de logement?

C'est quand un propriétaire veut reprendre votre logement pour y loger ses enfants ou ses parents, son ex-conjoint(e), lui-même ou tout autre membre de sa famille ou de sa belle-famille dont il est le principal soutien (physique, financier, psychologique, etc.). Vous avez le droit de refuser la reprise et/ou de demander une indemnité. De plus, votre propriétaire ne peut vous forcer à quitter avant la fin de votre bail.

Qu'est-ce que l'éviction?

Le propriétaire peut évincer un locataire lorsqu'il désire subdiviser le logement, le démolir, l'agrandir ou changer son affectation. Cependant, **il ne peut jamais évincer un locataire avant la fin du bail**. Dans le cas de l'éviction, vous avez droit à une indemnité.



Pour savoir comment répondre, référez-vous à la section *Modification de bail et hausse du loyer* à la page 18.

QUITTER SON LOGEMENT!

Le non-renouvellement du bail

Si vous n'avez reçu aucun avis de modification de bail et que vous voulez quitter votre logement, **vous devez envoyer un avis de non-renouvellement** :

DÉLAIS DE VOTRE AVIS DE NON-RENOUVELLEMENT

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE VOTRE AVIS DE NON-RENOUVELLEMENT
12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin ou avant la fin souhaitée du bail dans le cas d'un bail à durée indéterminée

En cas de besoin, utilisez notre avis de non-renouvellement au www.monappart.ca

La résiliation ou « casser son bail »

Contrairement à une croyance très répandue, vous ne pouvez pas « casser votre bail » à n'importe quel moment et pour n'importe quel motif. Si le propriétaire vous demande 3 mois de loyer, il vous impose une condition que vous pouvez refuser. Si le propriétaire refuse de casser votre bail sans frais, vous pouvez céder votre bail à quelqu'un d'autre pour éviter les frais (voir plus bas : cession de bail). **Vous pouvez cependant casser votre bail avec l'accord (écrit) de votre propriétaire.**

La loi prévoit des situations exceptionnelles où vous pouvez demander la résiliation sans difficultés, notamment:

- si vous obtenez un logement subventionné
- si vous ne pouvez plus occuper votre logement à cause d'un handicap
- si le tribunal décide de vous reloger dans un autre logement équivalent qui correspond à vos besoins.
- si la personne obtient un logement dans une résidence pour personnes âgées.

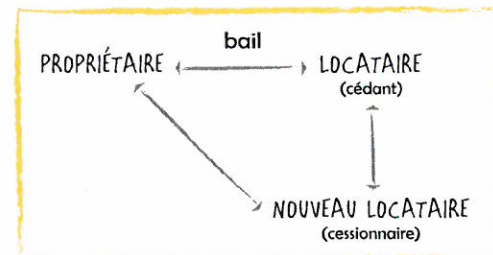
NOTES

La cession de bail

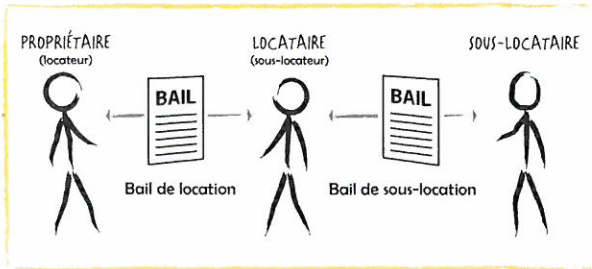
La cession de bail est pratique lorsque vous voulez emménager dans un autre logement sans avoir à attendre la fin de votre bail actuel. **Il s'agit en fait du transfert de votre bail à un nouveau locataire.** Vous êtes alors dégagé de toutes responsabilités vis-à-vis du propriétaire puisque vous cédez tous vos droits et obligations.

Le nouveau locataire prend le logement avec toutes les conditions entendues sur le bail. **Le propriétaire ne peut donc pas augmenter le loyer ni changer une autre clause prévue au bail. Si le nouveau locataire ne paie pas, ce sera lui le responsable.**

Lors d'une cession, l'ancien locataire quitte définitivement son logement et ne peut plus y revenir.



La sous-location



La sous-location est une solution qui vous permet de quitter temporairement votre logement en le louant à une autre personne pendant votre absence. Lorsque le bail de sous-location prend fin, vous allez pouvoir occuper de nouveau votre logement.

Puisque vous restez responsable du bail, donc de toutes ses obligations, il est fortement recommandé de conclure une entente écrite avec la personne sous-locataire de votre logement.

Attention, si vous sous-louez votre logement et que le sous-locataire ne paye pas le loyer, le propriétaire ne peut pas poursuivre le sous-locataire, il poursuivra donc le locataire puisque c'est avec lui qu'il a signé une entente (voir tableau).

L'avis au propriétaire lorsque vous décidez de sous-louer ou de céder votre logement

Utilisez nos formulaires de cession de bail et de sous-location au www.monappart.ca

Une fois le futur locataire trouvé, vous devez envoyer un avis de cession de bail ou de sous-location à l'adresse de votre propriétaire. Cet avis doit inclure : le nom de la personne intéressée, son adresse et la date à laquelle la cession ou la sous-location va se faire.

Le propriétaire a 15 jours de calendrier à compter de la réception de l'avis pour vous répondre. Il peut refuser uniquement pour des motifs sérieux (incapacité de payer, etc.). S'il ne répond pas dans les 15 jours, c'est qu'il accepte.

SOUS TOUTES RÉSERVES

Montréal, le _____

À : _____
Nom du propriétaire

_____ Adresse

Objet : **AVIS DE CESSION DE BAIL**

Madame, monsieur,

Par la présente, je vous avise que j'ai l'intention de céder mon bail du logement situé au _____

à :

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

À partir du : _____

Prenez avis qu'en l'absence de réponse de votre part dans les 15 jours de la réception de cet avis, la cession sera réputée acceptée.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, madame, monsieur, mes salutations distinguées.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse

SOUS TOUTES RÉSERVES

Montréal, le _____

À : _____
Nom du propriétaire

_____ Adresse

Objet : **AVIS DE SOUS-LOCATION**

Madame, monsieur,

Par la présente, je vous avise que j'ai l'intention de sous-louer mon logement situé au _____

à :

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Du : _____

Au : _____

Prenez avis qu'en l'absence de réponse de votre part dans les 15 jours de la réception de cet avis, la sous-location sera réputée acceptée.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, madame, monsieur, mes salutations distinguées.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse

LA RÉGIE DU LOGEMENT ET VOUS

Le rôle de la Régie

La Régie du logement est un tribunal administratif qui voit à l'application de la loi et tranche les conflits entre les locataires et les propriétaires. Aller à la Régie, c'est faire valoir ses droits en tant que locataire!

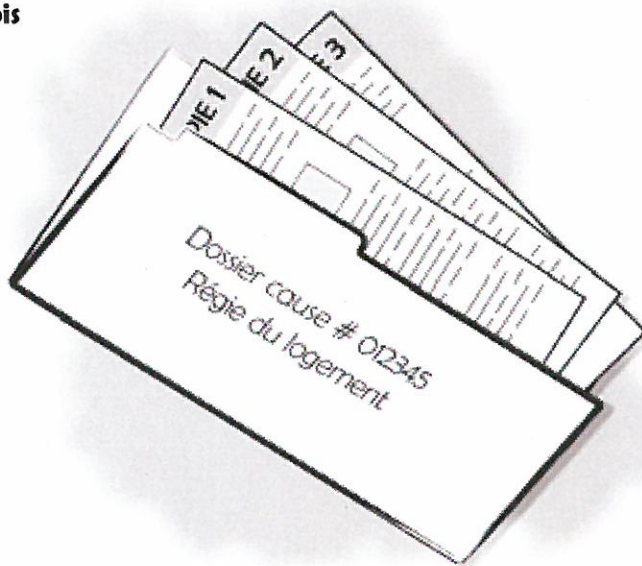
Comment poursuivre quelqu'un?

Il faut remplir et déposer un formulaire de demande à la Régie. Les frais de dépôt d'une demande se situent entre 39\$ et 64\$. Cependant, ces frais ne sont pas exigés aux prestataires d'aide sociale.

Préparer sa cause

Le défendeur (la personne poursuivie) n'est pas obligé de déposer une défense écrite ou d'être représenté par un avocat. Il n'aura qu'à se défendre verbalement le jour de l'audition et présenter sa preuve.

Que vous soyez demandeur ou défendeur, préparez **un dossier qui contient en trois copies** tous les documents, les avis, les photos, les notes et arguments, les dates, le bail, les reçus et factures, les preuves de signification, les lettres et le nom des témoins que vous jugez pertinents à la demande. Assurez-vous que les éléments de preuve soient bien datés. Si on a des photos ou un vidéo à présenter, il faut que la personne qui a pris les images soit présente lors de l'audience.



Régie du logement
www.rdl.gouv.qc.ca

La Régie reçoit 66 000 demandes par année, dont seulement 17% provient des locataires.

NOTES

Pour certaines causes vous pouvez demander l'aide d'un avocat de l'aide juridique. Pour vérifier si vous êtes admissible : 514-864-2111

Le jour de l'audition

En règle générale, le demandeur sera le premier à présenter sa preuve. S'il présente des témoins, le défendeur pourra les contre-interroger. S'il présente un rapport d'expert, l'expert qui a rédigé le rapport devra venir témoigner.

Une fois que les deux parties ont présenté leurs preuves, le régisseur entend les plaidoiries. Ce sont les arguments de chaque partie présentés avec clarté et appuyés de la preuve produite lors de l'audience et, si nécessaire, de jurisprudence (décisions antérieures du tribunal portant sur le même sujet).

Une fois l'audience terminée, le régisseur étudiera la preuve entendue et évaluera vos arguments pour ensuite rendre sa décision par écrit. Elle vous sera transmise par la poste dans les 3 mois suivant l'audition.

Demande de révision

Si vous n'êtes pas d'accord avec une décision qui porte sur la fixation de loyer, vous pouvez présenter une demande de révision dans le mois qui suit la décision. Votre cause sera alors entendue devant deux régisseurs.

L'appel

Pour les décisions portant sur autre chose que la fixation de loyer, la procédure d'appel est plus complexe. En effet, il faut demander et obtenir l'autorisation d'un juge de la Cour du Québec pour pouvoir en appeler d'une décision. Le délai pour faire cette requête est de 30 jours à compter de la décision.

NOTES

