En collaboration avec le comité logement du Haut-Saint-François, le Centre d'action bénévole présente...

GUIDE DU LOGEMENT DANS LE HAUT-SAINT-FRANCOIS

2024

Table des matières

P.4 Comment se trouver un logement?

P.5 Visite et choix du logement.

P.6 Discrimination.

P.7 Enquête de crédit et endossement.

P.8 à 11 Signature du bail.

P.12 Colocation.

P.13 Animaux de compagnie.

P.13 Prise de possession.

P.14 à 21 Droits et obligations ; Propriétaire et locataire.

P.22 Renouvellement du bail.

P.23 Augmentation de loyer.

P.24-25 Mettre fin à son bail.

P.26 Mise en demeure.

P.27 Modèle de mise en demeure par le locataire.

P.28 Tribunal Administratif du logement.

P.29-30 Ressources.

P.31. Habitations collectives

P.32. Programme allocation logement (PAL)

Lexique

Bail : Contrat entre un locataire et un locateur pour la location d'un logement.

Loyer : Le montant payé pour le logement.

Résilier : Mettre fin au contrat, mettre fin au bail.

Éviction : Se faire mettre à la porte.

Reçu : Preuve de paiement.

Locataire : Personne qui habite dans le logement.

Locateur : Personne (propriétaire) qui loue à un locataire.

Tribunal administratif du logement: Dans le document, vous trouverez leurs mandats et coordonnées à la page 27.

TAL: La régie du Logement est devenue le Tribunal Administratif du Logement depuis le 31 août 2020.

Comment se trouver un logement

Parcourir les rues pour repérer des pancartes ‘’à louer’’ sur les terrains ou dans les fenêtres. Certains propriétaires ne publient pas les annonces en ligne ou dans les journaux.

Informer les proches, amis, collègues, etc.
Ne pas sous-estimer le pouvoir du bouche à oreilles, surtout dans les petites municipalités.

Vérifiez les journaux communautaires et les babillards dans les commerces régulièrement.

Contactez le service d’aide à la recherche de logement du Haut-Saint-François;
(819) 943-4281 | infohsf@sarlghsf.ca

Regardez sur les sites de petites annonces en ligne, comme kijiji.ca, lespacs.com, estrieplus.com, louer.ca, pourlouer.ca, duproprio.com

Trouvez des informations sur les groupes de citoyens sur les réseaux sociaux. Plusieurs municipalités ont un babillard virtuel sur Facebook comme Dudswell, Weedon, East Angus ou Ascot Corner. Il existe aussi un groupe nommé *À louer MRC Haut-Saint-François.*

Visite et choix du logement

Il est toujours préférable de visiter le logement en personne puisque les photos peuvent être bien différentes de la réalité.
Voici quelques conseils pour la visite et le choix d'un logement.

Lors de la visite, soyez accompagné. L'autre personne remarquera peut-être des détails supplémentaires. De plus, la personne pourra éventuellement servir de témoin en cas de problème.

N'hésitez pas à regarder partout en visitant le logement.
Ouvrez les armoires, les portes, etc.

Demandez la permission de prendre des photos, vous pourrez ensemble réfléchir à tête reposée

Si possible, planifiez la visite pendant la journée. Les défauts seront plus visibles à la lumière du jour.

Vous avez le droit de tester (débit d'eau des robinets, fonctionnement des interrupteurs, etc...)

Essayez d'avoir un contact avec le locataire du moment pour lui poser des questions : montant de son loyer, coûts de chauffage ou d'électricité, relation avec le propriétaire, etc...

Vérifiez auprès d'Hydro Québec pour connaître le coût approximatif de l'électricité dans le logement :
Estimer les coûts d'électricité | Hydro-Québec (hydroquebec.com)
ou 1 888 385-7252

Attention

-Les constructions neuves ne sont **pas** assujetties aux règles pour l'augmentation de loyer **pendant les 5 premières années**. Si vous emménagez dans une construction neuve ou un immeuble qui a changé de vocation, il n'y a **pas de limite au pourcentage d'augmentation du loyer** à la fin de votre bail.

-Il est **interdit de demander un dépôt** pour réserver un logement. Si le propriétaire en demande, vous êtes en droit de refuser.

-Assurez-vous d'avoir bien visité le logement avant de verser tout montant ou avant de signer le bail. Voir section en p8. Pour plus d'informations sur vos droits à la signature du bail.

Discrimination

Image provenant de la campagne de sensibilisation de la commission des droits de la personne

Selon la Commission des droits de la personne, la discrimination est l'action de «Traiter une personne différemment [...], **la distinguer, l'exclure ou la préférer** en raison de ses caractéristiques personnelles. »

La Charte québécoises des droits et libertés de la personne interdit la discrimination dans le domaine du logement. Vous êtes protégé contre la discrimination et le harcèlement au moment où vous louez un logement et toute la période où vous l'occupez.
Un propriétaire n'a pas le droit de vous traiter différemment en raison de:

-Âge	**-État civil**
-Origine ethnique, couleur de la peau	(marié, célibataire, monoparental, etc…)
-Langue	**-Orientation sexuelle**
-Sexe, identité ou expression de genre	**-Condition familiale**
-Handicap	(avoir des enfants, être enceinte, etc…)
-Condition sociale	**-Convictions politiques**
(aide sociale, sans emploi, etc…)	**-Religion**

Ce que vous pouvez faire

-Visitez le logement avec une autre personne comme témoin.
-Si le propriétaire refuse de louer le logement, lui demander pourquoi.
-Gardez toutes les preuves (courriels, conversations, messages vocaux, etc…).

Si vous êtes victime de discrimination, contactez la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse pour porter plainte au **1800 361-6477**.

Si la Commission juge que vous avez bel et bien été victime de discrimination, des procédures pourraient être entamées contre le propriétaire et vous pourriez être dédommagé. Vous pouvez obtenir de l'aide pour ces démarches.
Voir section, en p.27

Enquête de crédit et endossement

Pour s'assurer que vous êtes en mesure de payer votre loyer, **le propriétaire peut vous demander de fournir des preuves de vos habitudes de paiement**. Cela peut être vérifié par une enquête de crédit. Vous pouvez aussi vous entendre avec le propriétaire pour lui fournir d'autres documents au lieu d'une enquête de crédit, par exemple:

-Une lettre de votre propriétaire précédent;

-Un reçu de paiement de votre loyer;

-Une preuve de revenu;

-Une preuve de paiement d'une facture (électricité, téléphone…).

Le propriétaire n'a pas le droit de faire une enquête de crédit sans votre accord.

Pour réaliser une enquête de crédit, le propriétaire n'a besoin que de votre nom, de votre adresse et de votre date de naissance. Vous n'avez pas à fournir d'autres renseignements tels que votre numéro d'assurance sociale ou votre numéro de permis de conduire.

Il y a **seulement deux raisons pour lesquelles un propriétaire a le droit de refuser** de louer son logement s'il doute de votre capacité à payer votre loyer:

1– Le résultat de l'enquête de crédit

2– Un jugement défavorable au Tribunal du logement dans le passé, par exemple si vous avez été reconnu coupable devant le tribunal de ne pas avoir payé votre loyer à un propriétaire précédent.

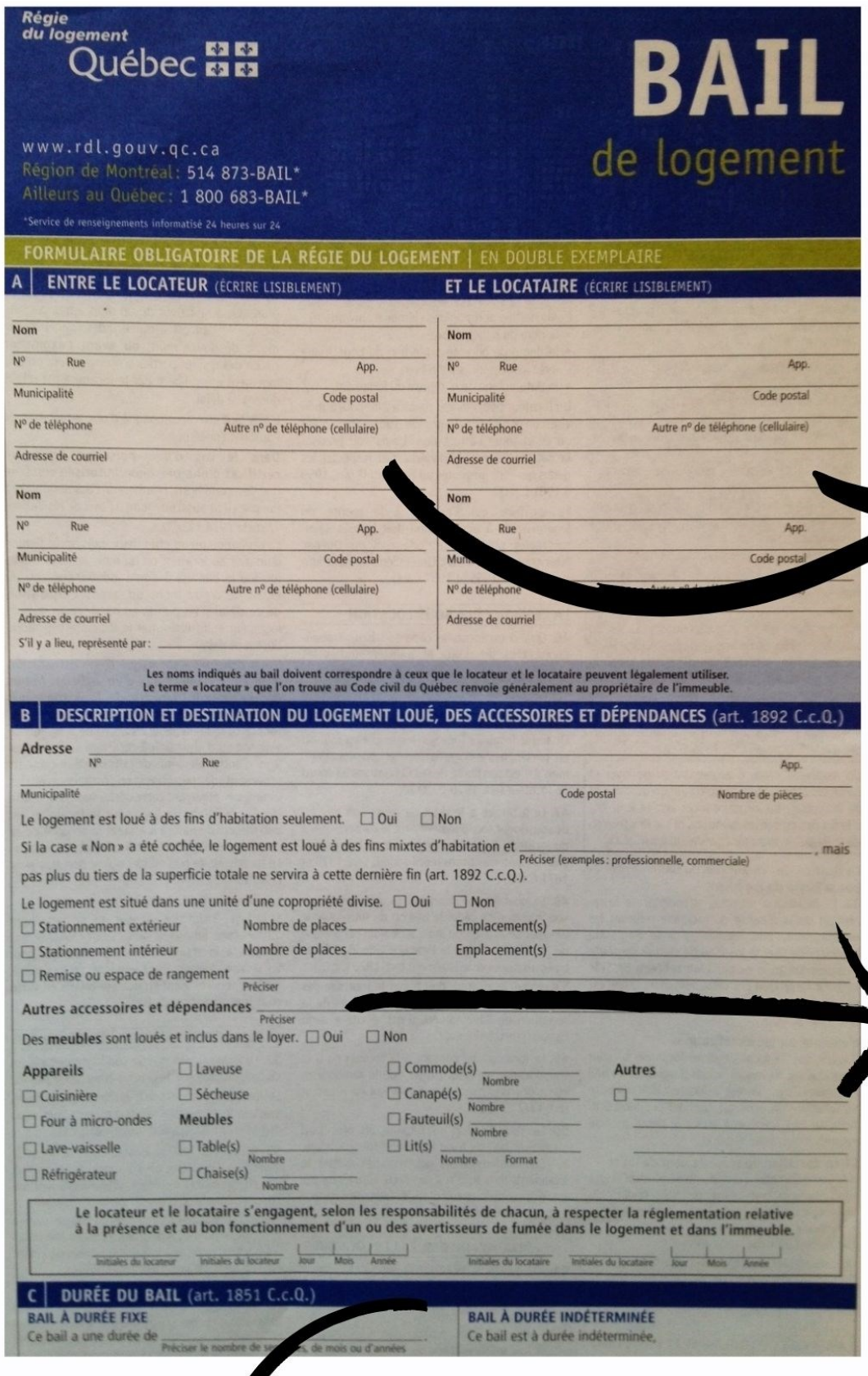
Si le propriétaire décide de ne pas vous louer le logement pour une de ces raisons, **vous pouvez quand même louer si une personne accepte d'être votre endosseur.** Cette personne sera responsable du paiement de votre loyer en cas de problème.

À moins qu'il soit inscrit sur le bail que la caution sera reconduite, le propriétaire ne peut plus exiger d'endosseur au moment du renouvellement du bail.

Signature du bail

Le bail est un contrat entre le propriétaire et le locataire. **Il peut être écrit ou verbal**. S'il est écrit, il doit être rempli sur le formulaire de la Régie du logement qui doit être fourni par le propriétaire. **Si le bail est verbal, il donne les même droits et les mêmes obligations que le bail écrit**. Dans ce cas, le propriétaire doit remettre au locataire, maximum 10 jours après l'entente verbale, un document avec au minimum les noms et coordonnées de chaque parti, le loyer convenu et l'adresse du logement.

Assurez-vous de bien comprendre le bail avant de le signer, c'est un véritable contrat! Il est toujours possible d'être accompagné par une autre personne au moment de signer votre bail pour le relire avec vous avant d'y apposer votre signature. Deux têtes valent mieux qu'une!



Régie du logement Québec

www.rdl.gouv.qc.ca
Région de Montréal: 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

BAIL de logement

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom
N° Rue App.
Municipalité Code postal
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse N° Rue App.
Municipalité Code postal Nombre de pièces
Le logement est loué à des fins d'habitation seulement. ☐ Oui ☐ Non
Si la case « Non » a été cochée, le logement est loué à des fins mixtes d'habitation et _____ (Préciser (exemples : professionnelle, commerciale)), mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).
Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divise. ☐ Oui ☐ Non
☐ Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____
☐ Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____
☐ Remise ou espace de rangement _____ (Préciser)
Autres accessoires et dépendances _____ (Préciser)
Des **meubles** sont loués et inclus dans le loyer. ☐ Oui ☐ Non

Appareils: ☐ Laveuse ☐ Sécheuse ☐ Cuisinière ☐ Four à micro-ondes ☐ Lave-vaisselle ☐ Réfrigérateur
Meubles: ☐ Table(s) _____ (Nombre) ☐ Chaise(s) _____ (Nombre) ☐ Commode(s) _____ (Nombre) ☐ Canapé(s) _____ (Nombre) ☐ Fauteuil(s) _____ (Nombre) ☐ Lit(s) _____ (Nombre Format)
Autres: ☐ _____

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.
Initiales du locateur Initiales du locateur Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire Jour Mois Année

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE
Ce bail a une durée de _____ (Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années)

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE
Ce bail est à durée indéterminée,

Section A
Identification du locateur et du locataire

Section B
Précise ce qui est inclus dans le logement, comme des meubles ou un stationnement

Section C
Durée du bail

Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. ☐ Oui ☐ Non

_____
Préciser

DATE DU PAIEMENT

▪ **PREMIER TERME**

Le loyer sera payé le ___/___/___.
Jour Mois Année

▪ **AUTRES TERMES**

Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine

Ou le _____.
Préciser

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant

☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.

☐ Oui ☐ Non

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____.
Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

d'une durée de plus de douze mois peut faire objet d'un seul réajustement du loyer au cours de que période de douze mois. Il ne peut varier au douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : Le locateur **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

Lieu du paiement : Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire **avant** la conclusion du bail.

Remis le ___/___/___ _____ _____
Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire.

Remis le ___/___/___ _____ _____
Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur s échéanciers sont décrits ci-après :

▪ **Avant** la délivrance du logement _____

_____

▪ **En cours** de bail _____

_____

SERVICES DU CONCIERGE

_____
Préciser

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

Règlement de l'immeuble : Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Si le logement est situé dans une **copropriété divise**, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le locateur ou par le syndicat de la copropriété (art. 1057 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

Le locateur et le locataire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :

☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le ___/___/___.
Jour Mois Année

OU

☐ Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le ___/___/___.
Jour Mois Année

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 40 à 42).

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ $.

☐ Par mois ☐ Par semaine ☐ Autre _____

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.

☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées
(exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____

_____ ___/___/___
Signature du locateur Jour Mois Année

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

H SIGNATURES

_____ ___/___/___
Signature du locateur (ou de son mandataire) Jour Année

_____
Signature du locateur (ou de son mandataire)

Les locataires s'engagent solidairement (m

Toute autre personne qui signe le bai
(Mention 12)

_____
Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

_____
Adresse du signataire

_____
Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

_____
Adresse du signataire

Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).

I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

Un locataire **marié** ou **uni civilement** ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis au locateur

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____
Nom du conjoint

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence famili

_____ ___/___/___
Signature du locataire ou du conjoint du locataire Jour Mois Année

73 COPIE DU LOCATEUR

Section D
Précise les modalités de paiement du loyer

Section E
Ententes négociées sur les conditions particulières et les responsabilités de chacun

Section F
Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail. A remplir seulement si le logement loué est dans un immeuble construit ou réaffecté depuis 5 ans ou moins ou fait partie d'une coopérative d'habitation

Section G
Le propriétaire a l'obligation légale d'inscrire le montant le plus bas du loyer payé dans les 12 derniers mois

Section H
Il est important que les deux copies soient signées par le propriétaire et le locataire. Chacun devrait garder une copie du bail signé.

Section I
A remplir pour éviter qu'une seule personne dans un couple prenne la décision de celui qui occupera le logement en cas de conflit.

Bon à savoir…

* La plupart des baux ont une durée d'un an, de juillet à juillet, mais **le bail peut avoir une durée variable** et commencer et se terminer à tout moment de l'année.

* Il existe des **formulaires différents** pour les résidences d'étudiants, la location de terrain de maisons mobiles, les habitations à loyer modique...Dans tout les cas, c'est le propriétaire qui doit fournir le document approprié.

***Le bail peut être conditionnel**, c'est-à-dire qu'il permet au propriétaire de demander une enquête de crédit avant de louer le logement. Si l'enquête satisfait le propriétaire, le locataire qui a signé un bail conditionnel est ensuite obligé de le louer, il **ne peut plus changer d'idée**.

* S'il existe une liste des règlements de l'immeuble, le propriétaire doit en donner une copie au locataire avant la signature du bail. Certains règlements peuvent par exemple interdire la présence d'animaux, déterminer l'accès à la cour, au stationnement, etc… **Ce qui est inscrit dans les règlements est considéré comme faisant partie du bail**.

* A la signature du bail, le propriétaire a le droit de demander de payer le **premier mois de loyer**. Dans ce cas il doit fournir un reçu au locataire qui confirme la réception du paiement.

Droits du locataire à la signature du bail

* Il est **illégal** pour le propriétaire **de demander de l'argent pour toute autre raison que le premier mois de loyer**, tel le montant de plus d'un mois de loyer ou un dépôt pour une quelconque raison (pour un animal, pour les clés, pour les meubles, pour garantir l'état du logement, pour réserver l'appartement, etc...).

* Le propriétaire n'a pas le droit d'exiger des chèques signés à l'avance (postdatés).

* Si des ententes verbales ont eue lieu avant la signature du bail, vérifiez qu'elles sont belles et bien inscrites sur le formulaire et conformes aux discussions.
Les paroles s'envolent, mais les écrits restent...

* **Le montant que payait l'ancien locataire devrait apparaitre sur le bail**, à la section G.

À la signature du bail, il se peut que vous remarquiez une **augmentation importante** du loyer par rapport à celui payé par le locataire précédent. Dans ce cas, vous avez **dix jours** à partir de la date de la signature du bail pour demander au Tribunal Administratif du Logement une révision du montant du loyer.

Vous pouvez aussi vous entendre avec l'ancien locataire pour qu'il laisse une copie de son bail à un endroit déterminé, par exemple dans un tiroir de cuisine, pour vérifier si le montant inscrit à la section G est exact.

Si vous découvrez par vous-même que le propriétaire a fait une fausse déclaration, vous avez **deux mois** après le début du bail pour demander une révision de prix au Tribunal Administratif du logement.

Un registre public du logement existe aussi pour encourager les locataires à **partager l'information sur les loyers**. Vous pouvez consulter le registre des loyers en ligne ou y ajouter ces informations pour les futurs locataires de votre logement. Le registre a comme objectif de prévenir les hausses abusives de loyer.

Registre des loyers **https://rentalregistry.ca/fr/qc**

Clauses inopérantes

Les clauses inopérantes sont des conditions qui, **même si elles sont inscrites sur le bail, ne sont pas valides** même après la signature du document parce qu'elles sont **considérées abusives**. En voici quelques exemples:

-Une augmentation de loyer en cours de bail pour quelque raison que ce soit;

-Une mention que le bail est non-renouvelable;

-Le refus du propriétaire que le bail soit cédé ou sous-loué;

-L'exigence de payer le loyer par chèques postdatés;

-L'exigence de payer un dépôt pour quelque raison que ce soit;

-L'exigence de payer plus d'un mois de loyer à la fois.

Colocation

Plusieurs personnes peuvent se partager un bail et habiter le même logement en colocation. **Pour que toutes les personnes partageant le logement en soient responsables, il est nécessaire que chaque personne signent bail**. Si un seul nom apparaît sur le bail, c'est seulement cette personne qui est considérée comme locataire et c'est elle qui aura toutes les responsabilités qui sont inscrites sur le document, y compris le paiement du loyer.

Il y a deux types de colocation

La colocation conjointe

Chacun des colocataires n'est tenu **responsable que de sa part du loyer**.

La colocation solidaire

La colocation solidaire: Lorsque la case *solidaire et indivisible* est cochée sur le bail à la section H, **chacun des colocataire est tenu responsable du paiement du loyer en entier**. Si, pour une raison quelconque, un des locataires ne paie pas son loyer, la ou les colocataires devront payer leur part de loyer en plus de la part de la personne qui n'a pas payé.

Exemple: Jules et Léo, partagent un 5 et demi. Le coût du loyer est de 800$. Jules ne paie pas son loyer du mois de mars. Dans le cas où la case *solidaire et* indivisible n'est pas cochée à la section H de leur bail, Léo ne doit que la moitié du montant du loyer, soit 400$, à son propriétaire. Par contre, si cette case est cochée, Léo est responsable du loyer en entier et doit payer 800$ au propriétaire pour le mois de mars.

Que la case *solidaire et indivisible* soit cochée ou non, les conjoints mariés et conjoints de faits sont <u>automatiquement</u> considérés solidaires

Quoi faire quand son locataire ne paie pas sa part...

1-Essayer de prendre une **entente à l'amiable** avec le propriétaire;

2-Si la case *solidaire et indivisible* est cochée et que le propriétaire exige le paiement du loyer, il faut **payer le loyer en entier**, et ensuite entreprendre des démarches au Tribunal Administratif du Logement. Si vous ne payez pas, c'est vous qui serez pénalisé;

3-Envoyer une **mise en demeure** au colocataire et contacter le Tribunal Administratif du Logement. Vous trouverez un modèle de mise en demeure à la page27

Animaux de compagnie

Le propriétaire peut indiquer dans le bail ou dans les règlements de l'immeuble que tout animal ou certains animaux sont interdits. Le propriétaire a le droit de faire respecter l'entente conclue **même si l'animal ne cause aucun préjudice et même si le propriétaire a toléré l'animal auparavant**.

Si le bail ou les règlements ne l'interdisent pas, le locataire a le droit d'avoir un animal de compagnie. Il a toutefois l'obligation d'assurer que son animal ne nuise pas à la quiétude des lieux et que le logement reste propre et en bon état. Il doit aussi respecter les règlements municipaux. Certaines municipalités interdisent certains animaux ou limitent la quantité qui peuvent être gardés dans une unité résidentielle.

Si le locataire a un chien de service pour l'aider à surmonter un handicap, il peut le garder même si les animaux sont interdits sur le bail ou dans les règlements.

Prise de possession

À votre arrivée dans votre nouveau logement, prenez **des photos**. Les défauts et certains détails paraissent plus lorsque le logement est vide. En cas de problème dans le futur, cela pourrait vous servir de preuve de l'état du logement avant votre arrivée, et donc prouver plus facilement que vous n'êtes pas responsable.

Ces photos pourront aussi vous aider à vérifier et à prouver qu'à votre départ vous laissez le logement dans le même état qu'à votre arrivée, ce qui est une des responsabilités du locataire.

Si, à votre arrivée, vous constatez que le logement est en **très mauvais état** au point de menacer votre santé ou votre sécurité (voir critères de l'insalubrité à la page 15), vous pourriez résilier votre bail en vous adressant au Tribunal Administratif du Logement.

Attention

Si vous vous installez tout de même dans le logement, ne serait-ce que pour y entreposer vos biens ou pour y dormir une seule nuit, vous êtes considéré avoir accepté d'habiter le logement dans ces conditions et **il sera beaucoup plus difficile de résilier votre bail par la suite**.

Droits et obligations

Vous trouverez dans les pages suivantes les principaux droits et les principales obligations du locataire et du propriétaire. Si vous éprouvez un problème avec votre propriétaire parce qu'il ne respecte pas vos droits comme locataire, voici un résumé des étapes à suivre:

1- Aviser le propriétaire et, si possible, en garder la preuve. Si jamais vos démarches vont plus loin et que vous ne conservez pas de preuve, le propriétaire pourra dire qu'il n'était pas au courant du problème et ce sera votre parole contre la sienne.

2-Tenter de prendre une entente avec le propriétaire. S'il est trop difficile de trouver un terrain d'entente, vous pouvez contacter Médiation Citoyenne Estrie:

819 481-0969 | estrie@equijustice.ca

3-Si le propriétaire refuse de régler le problème, de prendre une entente ou ne respecte pas ses engagements, envoyez au propriétaire vos demandes par écrit et gardez-en une copie. Si cela ne fonctionne toujours pas, vous pouvez lui envoyer une mise en demeure. Voir plus de détails sur la mise en demeure à la p.26 À cette étape ou à toute autre, vous pouvez rejoindre le comité logement, qui offre gratuitement de l'information juridique et du soutien en cas de conflit avec les propriétaires. C'est l'Association des locataires de Sherbrooke qui dessert la région de l'Estrie:

819 791-1541| locataire1@videotron.ca

4-Si le propriétaire ne règle pas le problème dans le délai que vous avez indiqué dans la mise en demeure, vous pouvez contacter le Tribunal Administratif du Logement pour demander une audience:

1 800 683-2245 | https://www.tal.gouv.qc.ca

Important: Essayez de toujours garder des preuves de vos communications et de vos démarches à chacune des étapes du processus (messages sur le répondeur, lettres, courriels, messages texte, photos, etc…) Assurez-vous aussi de les dater. Vaut mieux les avoir même si vous n'êtes pas certain d'avoir à les utiliser.

Droits et obligations

Droits du locataire

Droit de disposer d'un logement salubre et sécuritaire

Ce sont habituellement les municipalités qui ont la responsabilité de l'inspection des logements en cas de problème pour juger de la sécurité et salubrité. Lorsque les démarches auprès du propriétaire n'ont pas fonctionnées, la municipalité est à contacter en premier lieu, puis le Tribunal Administratif du Logement après avoir reçu les résultats de l'inspection municipale. Certaines municipalités n'offrent pas ce service. Il faut à ce moment contacter directement le Tribunal Administratif du Logement. Si vous faites inspecter votre logement, gardez une copie du rapport d'inspection comme preuve, ce qui pourrait faciliter vos démarches par la suite.

Voici les facteurs pris en compte pour qu'un logement soit considéré **salubre et sécuritaire**:

-La **sécurité**, par exemple les portes qui se barrent, les escaliers qui répondent aux normes de sécurité, des rambardes solides, etc…

-Le bon état de **fonctionnalité** (plomberie, électricité).

-L'**absence de risques pour la santé** (moisissure profonde, champignons, humidité excessive, etc...)

-L'**absence d'une invasion d'indésirables** (coquerelles, punaises, rats, etc...)

-Ne doit **pas poser de problème d'entretien** (logement en trop mauvais état pour en faire un entretien normal)

Si le chauffage est inclus dans le loyer, le propriétaire a la responsabilité de s'assurer que le logement est maintenu à une température confortable, peu importe le moment de l'année. Il ne peut donc pas prendre la décision de chauffer seulement lors des mois d'hiver ou d'une date à une autre. Il n'y a pas de Loi qui fixe une température minimale, mais il est généralement considéré qu'une température autour de 21 degrés Celsius ou plus est confortable en hiver.

En cas de **panne de chauffage en hiver**, le problème est considéré **urgent**. Le locataire doit aviser le propriétaire le plus rapidement possible. S'il n'arrive pas à le joindre, il a le droit de faire réparer le chauffage ou de remplir le réservoir d'huile. Le propriétaire devra ensuite le rembourser ou réduire le coût de son loyer selon le montant déboursé par le locataire.

Droit à la jouissance paisible des lieux

Tranquillité

Le propriétaire est responsable d'assurer la tranquillité de ses locataires. La jouissance paisible des lieux comprend le fait **d'habiter un logement exempt de dérangements et de bruits excessifs**. Si un voisin vous dérange, parlez en d'abord avec lui et essayez de trouver une solution. Si vous ne parvenez pas à vous entendre, vous pouvez à ce moment demander à votre propriétaire d'entreprendre des démarches pour assurer votre tranquillité.

Harcèlement

Selon la Commission des droits de la personne, le harcèlement se manifeste par « des paroles ou des comportements offensants, méprisants, hostiles ou non désirés » Le harcèlement est souvent associé à la **répétition des gestes**, mais **un seul acte grave** peut aussi être considéré du harcèlement.

Le harcèlement peut prendre différentes formes. En voici quelques exemples:

-Remarques blessantes;

-Insultes basées sur une caractéristique personnelle;

-Propositions sexuelles;

-Actes violents;

-Demandes répétées.

Le harcèlement peut grandement diminuer la qualité de vie du locataire et a parfois comme objectif d'essayer de pousser celui-ci à partir. **En aucun cas le propriétaire ne peut obliger un locataire à quitter son logement par du harcèlement**.

Si les comportements harcelants proviennent du propriétaire, vous pouvez directement envoyer une mise en demeure pour lui demander de cesser ses comportements. La mise en demeure vous servira de preuve et pourra démontrer au propriétaire que le problème est sérieux et que vous connaissez vos droits.

Si les comportements harcelants proviennent d'autres personnes dans l'immeuble, vous pouvez commencer par en discuter avec votre propriétaire, qui devra entreprendre des démarches pour faire cesser la situation.

Droit au respect de la vie privée

Accès au logement

Le propriétaire peut avoir accès au logement pour en vérifier l'état ou pour y faire des travaux. Il doit par contre **avertir le locataire, verbalement ou par écrit, au moins 24 heures à l'avance**. Les travaux doivent avoir lieu **entre 7h et 19h**.

En cas d'urgence, comme par exemple dans le cas d'une panne de chauffage en hiver, d'un important bris de tuyauterie, d'étincelles dans le panneau électrique, etc…, le propriétaire peut entreprendre les réparations sans avertir le locataire au préalable.

Si le propriétaire vend la propriété, il a le droit de la faire visiter à d'éventuels acheteurs, mais doit absolument aviser le locataire, verbalement ou par écrit, au moins 24 heures à l'avance. Le locataire a le droit d'exiger que le propriétaire ou une personne qui le représente soit présent lors de la visite. Les visites doivent avoir lieu **entre 9h et 21h**.

Droit au maintien dans les lieux

Vous avez le droit d'habiter votre logement tant que vous le souhaitez. Le propriétaire a le pouvoir de changer certaines conditions du bail, mais personne d'autre que vous ne peut y mettre fin, sauf pour ces raisons exceptionnelles:

Exception 1: Reprise de logement

Le propriétaire a le droit de reprendre son logement pour y habiter lui-même ou pour loger un membre de sa famille proche ou un membre de sa famille dont il a le soutien. Afin pouvoir reprendre le logement, le propriétaire **doit avertir le locataire par un avis écrit**. L'avis doit mentionner la date prévue de reprise, le nom et le prénom de la personne qui habitera le logement, son lien avec le propriétaire et doit être transmis dans les délais prévus par la Loi:

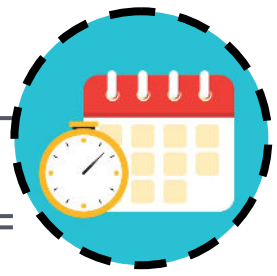
Bail de plus de 6 mois: Au moins 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 6 mois: Au moins 1 mois avant la fin du bail

Si les délais n'ont pas été respectés suite à l'envoi de l'avis, le propriétaire devra attendre **la fin du prochain bail** pour reprendre ses démarches.

Vous avez 30 jours pour répondre au propriétaire. **Si vous ne répondez pas** dans ce délai, c'est **considéré comme un refus de quitter** le logement. Le propriétaire devra alors entreprendre des démarches au Tribunal Administratif du Logement et **prouver qu'il remplit toutes les conditions** nécessaires pour reprendre le logement.
Si le Tribunal Administratif du Logement accepte la reprise, il pourrait vous accorder un montant d'argent auquel vous avez droit et le propriétaire devra vous le verser pour votre départ.

Exception 2: Éviction

Si le propriétaire fait des modifications **majeures** au bâtiment où se trouve votre logement, par exemple : changer le nombre d'appartements, changer ce à quoi le lieu servira ou même pour le démolir. Dans ce cas, il devra vous envoyer un avis d'éviction dans les délais prévus par la Loi:



Bail de plus de 6 mois: au moins 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 6 mois: au moins 1 mois avant la fin du bail

Si vous voulez refuser l'éviction, vous devez vous-mêmes vous adresser au Tribunal Administratif du Logement dans les **30 jours** après avoir reçu l'avis. Si vous ne répondez pas dans ce délai, **il est considéré que vous acceptez de quitter**.

Vous avez le droit de rester jusqu'à la fin de votre bail et vous avez **automatiquement droit à une indemnité**. En général, on considère que 3 mois de loyer et le remboursement des frais de déménagement sont un dédommagement acceptable. Si le propriétaire refuse, adressez-vous au Tribunal Administratif du Logement qui fixera le montant de l'indemnité que le propriétaire devra vous verser.

Attention vous ne pouvez pas être évincés pour des rénovations ou des réparations, même majeures.

Vous êtes protégé contre la reprise ou l'éviction de votre logement si vous remplissez **toutes** les conditions suivantes:

1-Avoir plus de 70 ans,

2-Habiter le logement depuis plus de 10 ans,

3-Avoir un revenu qui permet de vous qualifier à habiter une Habitation à Loyer Modique (HLM)

Exception 3: Décision du Tribunal Administratif du Logement

Le Tribunal Administratif du Logement a le pouvoir de mettre fin à votre bail s'il conclut, après que le propriétaire ait demandé une audience et que le jugement ait lieu, que vous ne remplissez pas vos obligations en tant que locataire.

Le propriétaire ne peut pas vous expulser de votre logement sans une décision du Tribunal Administratif du logement. Si le propriétaire en a fait appel pour faute de paiement de loyer mais que vous payez tout ce que vous devez au propriétaire avant que la décision soit prise au Tribunal Administratif du logement, le propriétaire ne peut pas vous expulser.

Obligation de paiement du loyer

Le paiement de loyer est la **principale responsabilité du locataire**. Si le loyer est en retard d'une seule journée, le propriétaire peut faire une plainte au Tribunal Administratif du Logement pour faute de paiement. Il peut aussi porter plainte si le loyer est souvent en retard.

Vous devez payer votre loyer selon le mode de paiement convenu et au moment prévu. Habituellement, le loyer est payé le premier jour de chaque mois et c'est le propriétaire qui vient le récolter au domicile du locataire. **Des ententes différentes peuvent être prises mais doivent être inscrites sur le bail**. Une fois que vous et votre propriétaire avez convenu un mode de paiement sur le bail, il ne peut pas vous demander de changer de mode de paiement.

Demandez toujours une **preuve de paiement** datée lorsque vous payez votre loyer. Si vous payez en argent, ou par chèque mais que le propriétaire ne le dépose pas, vous n'aurez aucune preuve que vous avez bel et bien payé à temps

Attention

Quand il y a un conflit ou quand le propriétaire ne respecte pas ses obligations, il peut être tentant de se faire justice soi-même et de ne pas payer son loyer ou d'en réduire le montant. **Vous pourriez être reconnu coupable** par le Tribunal Administratif du Logement pour faute de paiement. Il vaut mieux **toujours payer son loyer en entier et attendre une décision du Tribunal Administratif du Logement** pour une réduction de loyer ou un dédommagement financier.

Obligation d'occuper le logement aux fins prévues

Si vous signez un bail pour un logement locatif, vous ne pouvez pas décider d'en faire un commerce, par exemple.

Obligation de respecter la tranquillité des autres locataires

Chacun des locataires a le droit d'habiter un logement exempt de dérangements et de bruits excessifs

Obligation d'obtenir la permission du propriétaire pour faire des changements majeurs dans le logement

Par exemple changer le nombre de pièces, faire une ouverture dans un mur, changer l'accès à une porte, etc...

Obligation de garder le logement propre et sécuritaire et de faire les réparations nécessaires pour l'entretien régulier

Les réparations mineures, simples et peu coûteuses et l'entretien régulier du logement sont les responsabilités du locataire. Exemples: changer la pile du détecteur de fumée, changer une ampoule, visser une poignée de porte, faire des retouches de peinture, etc…
Les réparations majeures sont la responsabilité du propriétaire.

Obligation d'aviser le propriétaire le plus tôt possible en cas de problème

Le propriétaire doit être au courant de l'état du logement. De plus, si vous n'avertissez pas rapidement en cas de problème, vous pourriez être reconnu coupable s'il y a détérioration du logement.

Obligation de laisser le logement dans son état original

Lorsque vous quittez votre logement, il doit être dans le même état où il était lorsque vous avez déménagé.

Droits du propriétaire

Droit de percevoir son loyer

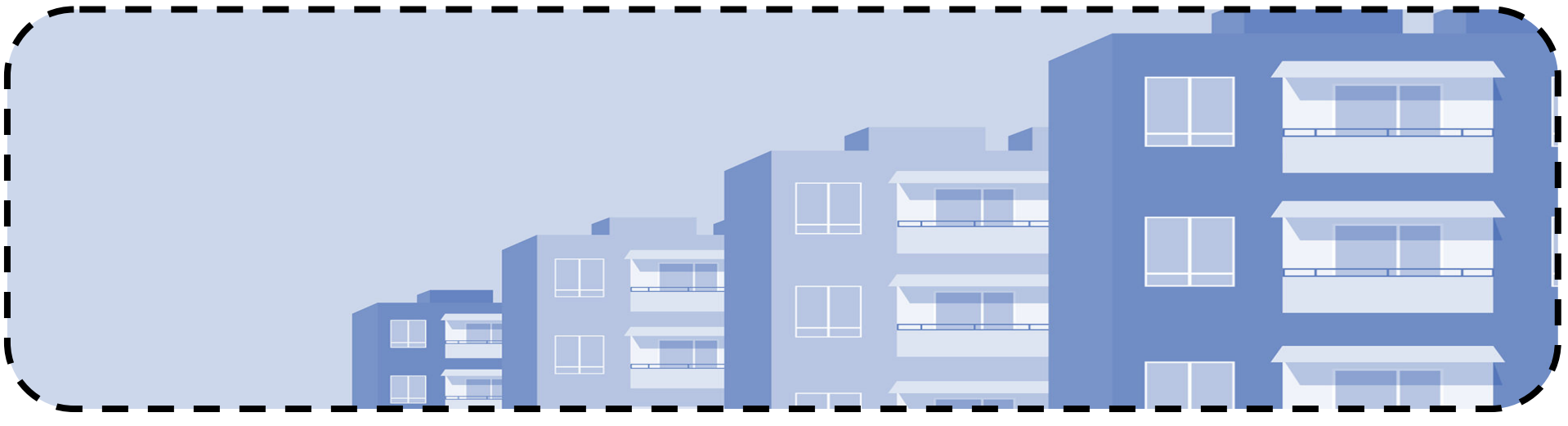
Le propriétaire a le droit de s'adresser au Tribunal Administratif du Logement si le locataire ne paie pas son loyer ou le paie souvent en retard.

Droit de vendre sa propriété

Dans ce cas, le locataire a le droit de continuer d'occuper son logement et le bail se poursuit aux mêmes conditions

Droit de reprise de possession du logement pour s'y loger ou loger un membre de sa famille

Certaines conditions doivent être remplies. Se référer au page 14 à 21.



Offrir un logement en bon état, propre et habitable

Le propriétaire doit rendre disponible un logement en bon état au début du bail et le locataire doit être capable d'y emménager au moment convenu.

Procurer la jouissance paisible des lieux

Le propriétaire doit s'assurer que le locataire ne soit pas troublé pendant qu'il occupe le logement, que ce soit par lui ou par les autres locataires.

Garantir que le logement serve à l'usage pour lequel il a été loué

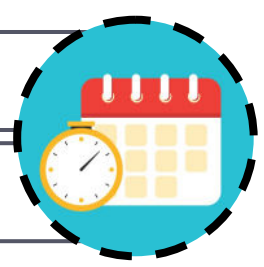
Le logement doit être entretenu de façon à être habitable pour toute la durée du bail.

Faire toutes les réparations nécessaires dans un délai raisonnable

Les **travaux non urgents** doivent être effectués dans un délai raisonnable. Le locataire doit être prévenu, verbalement ou par écrit, au moins 24 heures à l'avance. Les travaux doivent avoir lieu entre 7h et 19h.

S'il y a des **réparations majeures** à faire, le propriétaire peut demander au locataire de quitter pendant les réparations, mais doit l'avertir à l'avance:

Évacuation d'une semaine ou moins: Au moins 10 jours à l'avance
Évacuation de plus d'une semaine: Au moins 3 mois à l'avance



Il doit **rembourser les dépenses du locataire pendant qu'il n'occupe pas le logement**. Le montant peut être convenu à l'amiable entre le propriétaire et le locataire ou fixé par le Tribunal Administratif du Logement. Lorsque le locataire retourne dans son logement après les réparations, **le propriétaire n'a pas le droit d'augmenter le loyer**. Si le propriétaire souhaite augmenter le loyer en raison des travaux, il devra attendre le renouvellement du bail et respecter les pourcentages d'augmentation prévus pour le type de travaux effectués.

Pour les **réparations urgentes** qui peuvent représenter un danger pour la santé ou la sécurité, le locataire peut faire faire les travaux lui-même s'il n'obtient pas de réponse du propriétaire après l'avoir averti. Il doit à ce moment garder toutes les factures pour justifier ses dépenses. Le propriétaire doit rembourser le coût des travaux ou réduire le loyer d'un montant équivalent au montant déboursé par le locataire.

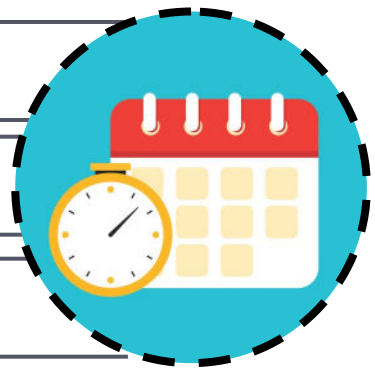
Renouvellement du bail

Lorsqu'il arrive à son terme, un bail se renouvelle automatiquement aux mêmes conditions, à moins que le propriétaire n'ait envoyé un **avis écrit** au locataire pour changer les conditions du bail dans le **délai prescrit**:

Bail de 12 mois ou plus : 3 à 6 mois avant la fin du bail

Bail de 6 mois ou moins : 1 a 2 mois avant la fin du bail

Bail à durée indéterminée : 1 et 2 mois avant la modification



Si le propriétaire n'a envoyé aucun avis ou n'a pas envoyé d'avis dans les délais prévus par la Loi, le bail **se renouvelle automatiquement sans que les modifications soient appliquées**. Si vous recevez un avis de modification des conditions de votre bail, vous avez **trois choix**:

Accepter et rester. Si vous ne répondez pas dans les 30 jours après avoir reçu l'avis de modification, c'est considéré que vous l'acceptez. Les changements entreront en vigueur au renouvellement du bail

Refuser et partir. Vous pouvez répondre que vous refusez les changements et que vous souhaitez partir. Vous avez le droit de rester dans votre logement aux mêmes conditions jusqu'à la fin de votre bail, mais vous devrez déménager par la suite.

Refuser et rester. Il faut alors **répondre par écrit dans les 30 jours** après avoir reçu l'avis et conserver une preuve de réception par le propriétaire (courrier recommandé ou signature de sa main, par exemple). Le propriétaire devra alors, soit tenter de prendre une entente à l'amiable avec vous ou encore entreprendre des démarches auprès du Tribunal Administratif du Logement pour prouver que les changements sont justifiés. Dans cette situation, vous n'avez pas à faire de démarches auprès du Tribunal Administratif du Logement, vous devrez seulement vous rendre sur-place quand vous serez convoqué.

Vous pouvez toujours faire une contre-offre ou discuter avec votre propriétaire pour vous entendre sur les modifications au bail. N'oubliez pas de mettre vos décisions communes sur un document écrit, signé par les deux parties et daté.

Augmentation de loyer

Lorsque vous recevez un avis d'augmentation de loyer, vous pouvez choisir d'**accepter et rester**, **refuser et partir** ou **refuser et rester**. Avant de refuser une augmentation de loyer, il est important de **faire une estimation** d'une augmentation considérée acceptable.

Un outil de calcul pour l'augmentation de loyer se trouve sur le site internet du Tribunal Administratif du Logement. Il n'est pas obligatoire de le remplir, mais cela peut vous aider à prendre votre décision.

https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer/outil-de-calcul

Les critères pris en compte par le Tribunal pour la hausse du loyer sont les suivants:

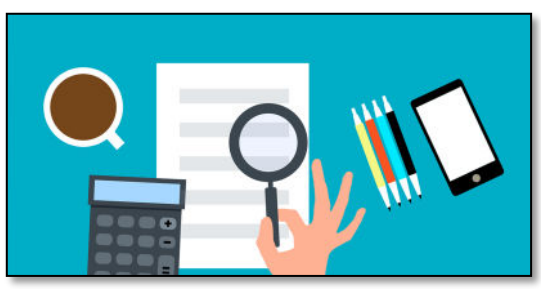
1- Le loyer actuel

2- La quantité de logements dans l'immeuble

3- Les taxes municipales et scolaires des deux dernières années

4- Un pourcentage fixé chaque année par le Tribunal pour le chauffage

5- Un pourcentage fixé chaque année par le Tribunal pour le coût des réparations dans l'immeuble et dans le logement.



N'hésitez pas à demander de l'aide aux intervenants d'un organisme communautaire du Haut-Saint-François ou au comité logement pour remplir l'outil. Se référer à l'endos du document pour connaitre les organismes partenaire.

Si vous décidez de refuser l'augmentation de loyer et de conserver votre logement, vous pouvez **faire une contre-offre** au propriétaire. Si vous vous basez sur l'outil de calcul pour l'augmentation du loyer, cela pourra vous servir d'argument et le propriétaire aura avantage à accepter. Sinon, il devra entreprendre les démarches auprès du Tribunal Administratif du Logement pour qu'il fixe le montant du loyer.

En attendant le jugement du Tribunal Administratif du Logement, **vous continuez de payer le même loyer**.

Mettre fin à son bail

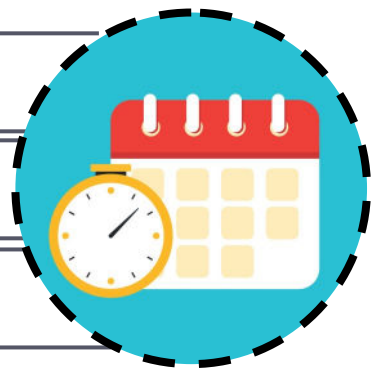
Déménager à la fin du bail

Si le locataire ne met pas fin à son bail, celui-ci se renouvelle automatiquement.
Si vous voulez déménager à la fin de votre bail, il faut envoyer un avis écrit au propriétaire dans les délais prévus par la Loi. Si vous n'envoyez pas l'avis ou de l'envoyez pas à temps, votre bail se renouvellera automatiquement.

Bail de 12 mois ou plus : 3 à 6 mois avant la fin du bail

Bail de 6 mois ou moins : 1 a 2 mois avant la fin du bail

Bail à durée indéterminée : 1 et 2 mois avant votre départ



Déménager avant la fin du bail

Si le locataire veut quitter son logement avant la fin de son bail, il peut résilier son bail en prenant une entente à l'amiable avec le propriétaire. Si vous ne parvenez pas à convenir d'une entente, vous avez deux choix:

1- Céder son bail : Cette option revient à **transmettre son bail** à un autre locataire. Vous trouvez une personne qui souhaite continuer votre bail et vous lui transmettez vos droits et responsabilités, vous n'en êtes donc **plus du tout responsable du bail**. Le bail se poursuit aux mêmes conditions jusqu'à sa fin, et le propriétaire devra attendre la date de renouvellement pour proposer des changements au bail à son nouveau locataire.

2- Sous-louer son bail : Cette option revient à **prêter son logement**. Le locataire loue son logement à une autre personne, mais conserve les droits et responsabilité en lien avec son bail. Cette option est plus risquée puisque vous êtes responsable si la personne qui habite le logement ne paie pas son loyer. Si vous quittez un moment, soit pour un déménagement temporaire ou pour le travail ou les études ou un voyage prolongé, mais que vous voulez continuer à garder votre logement pour revenir y habiter.

Si vous ne souhaitez pas que le bail se renouvelle, c'est vous qui êtes responsable d'envoyer l'avis de non prolongation du bail au propriétaire. C'est alors le sous-locataire qui devra négocier avec le propriétaire pour signer un nouveau bail et deviendra officiellement le locataire du logement. Le propriétaire a le droit de mettre fin à une sous-location après 12 mois.

Étapes à suivre pour céder ou sous-louer son bail

1-Trouver une personne intéressée par votre logement

2-Signer une entente écrite avec la personne intéressée. Même si vous la signez ensemble, le propriétaire devra donner son accord pour que le document soit valide.

3-Aviser votre propriétaire de votre intention. Assurez-vous de pouvoir prouver la date à laquelle le propriétaire a reçu l'avis. Le courrier recommandé est un bon moyen d'obtenir la preuve de la réception. Sinon, vous pouvez donner l'avis en personne et le faire signer au propriétaire avec la date pour prouver qu'il l'a bien reçu.
Les informations suivantes devraient apparaître sur l'avis:

*Nom et adresse de la personne intéressée

*Date où vous souhaitez que la sous-location ou la cession de bail débute

A partir du moment où le propriétaire reçoit l'avis, il a 15 jours pour y répondre. Sinon, il est considéré qu'il accepte votre demande. Si le propriétaire refuse la demande, il doit vous aviser des raisons et prouver qu'elles sont sérieuses.

Fin du bail pour situations exceptionnelles

Dans certaines situations exceptionnelles, un locataire peut quitter en cours de bail:

-Déménagement dans une Habitation à Loyer Modique (HLM).

-Impossibilité d'occuper son logement en raison d'un handicap.

-Déménagement dans un CHSLD, ou RI, ou RTF.

-En raison d'une situation de violence conjugale ou à caractère sexuel.

Si vous quittez votre logement pour situation exceptionnelle, vous devez envoyer un avis écrit au propriétaire et y joindre une preuve (billet d'un professionnel de la santé, lettre d'admission, jugement, etc…). Vous serez libre de quitter **deux mois** après l'envoi de l'avis pour un bail de 12 mois ou plus, et 1 mois après l'envoi de l'avis pour un bail de moins de 12 mois. Vous devez continuer de payer votre loyer jusqu'au moment où vous libérez le logement.

Si les délais ne vous conviennent pas, il est toujours possible de **prendre une entente à l'amiable** avec le propriétaire.

Mise en demeure

La mise en demeure est nécessaire si vous souhaitez entreprendre des démarches auprès du Tribunal Administratif du Logement. Même si vous ne souhaitez pas entreprendre des démarches légales, **elle peut montrer au propriétaire que vous connaissez vos droits et que votre demande est sérieuse**, ce qui peut faire bouger les choses.

Une mise en demeure est **une lettre avec accusé de réception,** adressée à une personne ou à une entreprise (dans ce cas à un propriétaire), qui explique le **manquement à une obligation légale** (ici le manquement du propriétaire quant à ses obligations envers son locataire), qui donne **un délai pour régler le problème** et qui **prévient que des démarches judiciaires pourraient être entreprises** si le problème n'est pas réglé dans le délai.

Quel est le bon moment pour envoyer une mise en demeure?

Il faut avoir tenté d'autres démarches auparavant, soit avoir informé le propriétaire du problème et tenté d'en venir à une entente avec lui. La mise en demeure peut être envoyée lorsque le propriétaire refuse de régler le problème, refuse de prendre une entente ou n'a pas respecté l'entente que vous aviez prise.

Quoi écrire dans une mise en demeure? Modèle de mise en demeure p.27.

-Les **coordonnées** complètes du propriétaire et du locataire;

-L'expression « **sans préjudice** » ou « **sous toutes réserves** »;

-Une **description du problème** à régler;

-**Ce qu'on souhaite** concrètement pour que le problème soit réglé;

-**Le délai** dans lequel une action doit être prise. Dans les cas d'un problème non urgent, c'est-à-dire que ne nuit pas à la santé ou à la sécurité des locataires, le délai est en général de 10 jours;

-Ce que vous vous réservez le droit de faire **si le problème n'est pas réglé** après le délai, c'est d'entreprendre des mesures légales au Tribunal Administratif du Logement;

-Votre **signature**. Une mise en demeure non signée n'est pas valide.

L'envoi par courrier recommandé comprend un avis de réception que vous pourrez conserver et qui prouvera que le propriétaire a bien reçu l'avis et à quel moment. Sinon, vous pouvez donner la mise en demeure au propriétaire en main propre et lui faire signer un avis de réception en présence d'un témoin.
Gardez-vous toujours une copie de l'avis.

Modèle de mise en demeure par le locataire.

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé

Ville, le Date

À l'attention de
Nom du propriétaire
Adresse du propriétaire

_____

Objet: Mise en demeure

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous informer des problèmes que je vis actuellement dans mon logement, situé au adresse du logement.

(Description des problèmes)

- _____
- _____
- _____
- _____

Je vous mets en demeure de faire les démarches nécessaires pour régler ces problèmes, et ce, dans les 10 jours suivant la réception de cette mise en demeure. Dans le cas contraire, je serai dans l'obligation de faire valoir mes droits et recours auprès des autorités compétentes sans autre avis ni délai.

Veuillez agir en conséquence.

(Signature du locataire)

_____

Nom du locataire
Adresse du locataire

_____

_____

Tribunal Administratif du logement

Le Tribunal Administratif du Logement (anciennement Régie du Logement) est un tribunal spécialisé dans les questions de logement. Il a pour mission de faire respecter les lois en matière de marché locatif résidentiel. Demander une audience à ce Tribunal est l'étape suivant l'envoi de la mise en demeure.

Votre demande peut être pour un des motifs suivants:
-Diminution de loyer
-Ordonnance forçant le propriétaire à exécuter les travaux
-Autorisation du Tribunal pour effectuer soi-même des travaux
-Résiliation de bail
-Dommages-intérêts

Il y a trois façons de déposer une demande, soit en prenant rendez-vous dans un point de service, en ligne ou par la poste:

1 800 683-2245 | https://www.tal.gouv.qc.ca
200, rue Belvédère Nord, bureau 3.04
Sherbrooke (Québec) J1H 4A9

Si vous vous rendez sur place, vous pourrez obtenir l'aide d'un employé pour remplir le formulaire de demande.

Vous avez jusqu'à **trois ans** après les faits pour faire une demande d'audience.

Les frais reliés au dépôt d'une demande d'audience sont calculés en fonction du coût du loyer (généralement entre 50$ et 79$). Suite à la décision du Tribunal, vous pourriez être remboursés, selon la situation, en tout ou en partie pour les frais que vous aurez payés. Si vous êtes prestataires du programme d'aide financière de dernier recours (aide sociale), vous n'aurez pas à payer de frais.

Une salle d'audience au TAL
Source: Comité Logement La petite Patrie

Un tribunal administratif n'est pas à confondre avec un tribunal judiciaire, qui peut être beaucoup plus intimidant. Les personnes présentes à l'audience sont le juge administratif, le locataire, le propriétaire et des témoins au besoin. Vous pouvez être accompagné par une personne de confiance.

Pour préparer votre audience, vous pouvez demander de l'aide au comité logement:

819 791-1541 | locataire1@videotron.ca
421 Rue Wellington Sud, Sherbrooke, QC J1H 5E2

Ressources

ORH du HSF ---AJOUTER COORDONNÉES

Mission : L'OMHS a pour mission de gérer, de développer et d'offrir des logements sécuritaires et de qualité aux ménages à revenu faible ou modique. Avec l'implication du comité consultatif des résidents, des partenaires et des organismes du milieu, il voit à mettre en œuvre des activités pour favoriser le mieux-être de la clientèle, assurer un milieu de vie de qualité et encourager la participation des locataires. Prenez note que vous devez être résident permanent et avoir résidé au Québec pendant au moins un an pour être éligible à présenter une demande à l'OMHS dans le but d'obtenir un logement à prix modique

ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE L'ESTRIE

532, rue du Conseil Sherbrooke (QC) J1G 2M5 Tél. : 819 791-1541

Courriel : locataire1@videotron.ca Mission : L'Association des locataires de Sherbrooke a comme mission d'accompagner les locataires durant tout le processus de recherche. Pour vous inscrire sur la liste de personnes requérantes de logement social dans le grand Sherbrooke

ACÉF ESTRIE (ASSOCIATION COOPÉRATIVE D'ÉCONOMIE FAMILIALE) 187, rue Laurier, bureau 202 Sherbrooke (QC) J1H 4Z4 Courriel : info@acefestrie.ca www.acefestrie.ca Mission : L'Association coopérative d'économie familiale de l'Estrie (ACEF Estrie) a pour mission principale de défendre et de promouvoir les droits et intérêts des consommateurs, avec un souci particulier pour les personnes à faible et modeste revenu. Service économie d'énergie Éconologis (programme de visites à domicile pour économiser l'énergie) Tél. : 819 563-8144

FCHE (FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE L'ESTRIE) 548, rue Dufferin Sherbrooke (QC) J1H 4N1 Tel : 819 566-6303 Courriel : fche@reseaucoop.com www.cooperativehabitation.coop/estrie/ Mission : Elle a pour mission de regrouper, représenter et desservir les coopératives d'habitation de l'Estrie dans le respect des valeurs et des principes coopératifs

Références (En plus de document Word)

À louer sans discrimination | Campagne CDPDJ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse Québec

Qu'est ce que la discrimination ? | Commission Canadienne des Droits de la Personne (chrc-ccdp.gc.ca)

La discrimination | CDPDJ

Tribunal administratif du logement (gouv.qc.ca)

Planifier son déménagement comme un pro | DuProprio

Le harcèlement | CDPDJ

Habitation | MRC du Haut-Saint-François (mrchsf.com) POUR PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX DANS L'AUTRE DOCUMENT!!!!!!

Vidéos d'Action logement Lanaudiere sur: droits des locataires, comment faire une mise en demeure, se préparer a une audience au TAL

Tribunal administratif du logement (gouv.qc.ca)

RÉFÉRENCES

Droits et obligations des locateurs et des locataires | Gouvernement du Québec (quebec.ca)

Guide sur le logement locatif | BAnQ numérique

Guide du locataire-Le Sac à Mots

Locataire, ouvre-moi! Lettres en Main

Guide-du-locataire-SANC-Version-2022-1.pdf (sanc-sherbrooke.ca)

Guide sur le logement locatif | BAnQ numérique

Vidéos : Droits et obligations 1 - YouTube

CAHIER-DE-FORMATION-DRSP-PDF-STANDARD.pdf (comitelogementpetitepatrie.org)

Modèle de mise en demeure https://rclalq.qc.ca/outil/modeles-de-mise-en-demeure/

Habitations collectives

Résidences privées pour personnes âgées

Manoir de l'Eau Vive , 210, rue principale est , Cookshire-Eaton, QC , J0B 1M0

Les résidences du Haut-Saint-François , 82, rue Grondin , East-Angus, QC, J0B 1R0

Debbie Morrison Residence, 19, rue principale nord, Sawyerville, QC, J0B 3A0

Coopératives d'habitation

Monts et Vallées, 34, rue Principale Nord, La Patrie, QC, J0B 1Y0 **(60 ans et plus)**

Le Moulin des Cèdres, 250, 5e avenue, Weedon, QC, J0N 3J0 **(50 ans et plus)**

Ruisseau Weedon, 225, 5e avenue, Weedon, QC, J0B 3J0 **(75 ans et plus)**

Rive-Sud, 80 rue Blouin, East-Angus, QC, J0B 1R0 **(50 ans et plus)**

Du Vallon, 96 et 100, rue Montfort, East-Angus, QC, J0B 1R0

Domaine de la colline, 220 rue Craig Sud, Cookshire-Eaton, QC, J0B 1M0 **(50 ans et plus)**

Centre d'Hébergement à Soins de Longue Durée

Centre multiservice de santé et de services sociaux d'East Angus

101, rue Lafontaine, East Angus, QC, J0B 1R0

Centre d'hébergement de Weedon

245, 1er avenue, Weedon, QC, J0B 3J0

Office Régional d'Habitation du Haut-St-François (ORH)

20 et 30 rue du Curé Favreau, St-Isidore-de-Clifton, QC, J0B 2X0

119 Rue Lafontaine, East Angus, QC, J0B 1R0

95 rue Darche, Ascot Corner, QC, J0N 1A0

Service d'aide à la recherche de logement (SARL)

819-943-4218

Programme allocation au logement (PAL)

Montant mensuel pour aider au paiement du logement, déterminé selon le pourcentage du revenu qui y est consacré. Les personnes admissibles peuvent être **propriétaires ou locataires**.

Critères d'admissibilité, se référer à Revenu Québec pour plus de détails :

-Habiter au Québec;

-Avoir 50 ou plus OU avoir un enfant à charge;

-Avoir rempli sa déclaration de revenu de l'année précédente;

-Ne pas avoir de placements ou de montant en banque dépassant 50 000$;

-Avoir un revenu admissible.

Jusqu'en septembre 2023, les revenus admissibles étaient les suivants :

Personne seule de 50 ans et plus : 20 800$

Couple sans enfant dont au moins une des personnes 50 ans et plus : 29 400$

Couple avec un enfant : 36 000$

Famille monoparentale avec un ou deux enfants : 36 000$

Couple avec deux enfants ou plus : 41 600$

Famille monoparentale avec trois enfants ou plus : 41 600$

Pour en bénéficier :

Communiquer avec Revenu Québec. Possibilité de faire une demande via les services en ligne ou par la poste.

Conditions particulières : Il faut faire une nouvelle demande chaque année pour continuer à recevoir l'allocation logement.

Pour plus d'informations :

Sur le web : Programme Allocation-logement | Revenu Québec (revenuquebec.ca)

Par téléphone : 1 855 291-6467, option 2

Habitations à loyer modique

Subventions accordées aux offices d'habitation pour réduire le coût du logement. Le montant à payer par le locataire correspond à 25% de ses revenus. Le locataire loge dans un immeuble d'habitations à loyer modique.

Critères d'admissibilité, se référer à l'Office Régional d'Habitation pour plus de détails :

Les membres du comité logement

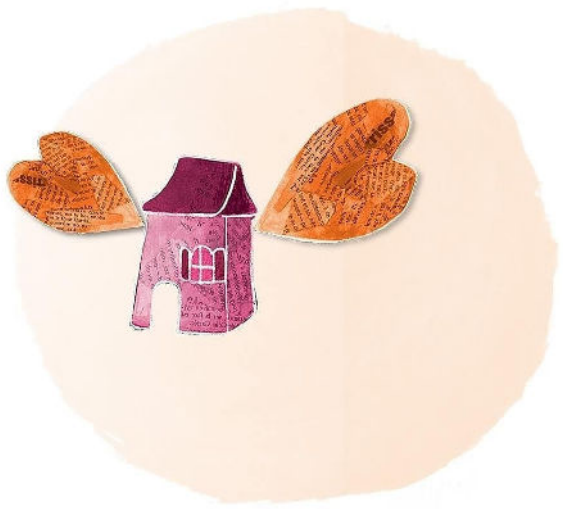
CSEP
Apprendre
Savoir
Pouvoir

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

La Relève
du Haut-Saint-François
NOTRE ORGANISME FAMILLE

ORH
OFFICE RÉGIONAL D'HABITATION
DU HAUT-ST-FRANÇOIS

CENTRE DES FEMMES
DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS
LA PASSERELLE



VIRAGE
Santé mentale
Ressource alternative en santé mentale

LES ÉTINCELLES
DE BONHEUR
du Haut-Saint-François

CENTRE
D'Action BÉNÉVOLE
DU HAUT SAINT-FRANÇOIS

CDC
HSF

Document réalisé par le Centre d'action bénévole du Haut-Saint-François le 7 février 2024

Grâce au support financier du PAGIEPS