

LE P'TIT GUIDE DU BIL

« Le bail :
mes droits, mes obligations »



AVRIL 2011

SOMMAIRE

PREAMBULE	Page 2
LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL	Page 3
PREMIERE PARTIE : QU'EST-CE QU'UN BAIL?	Page 4
1.1/ Un bail est un contrat	Page 4
1.2/ Le bail verbal	Page 4
1.3/ Le bail écrit et les clauses légales	Page 5
1.4/ Les clauses du bail abusives ou dites « <i>sans effet</i> »	Page 6
1.5/ Vérifier la fiabilité d'un locataire, légal ou illégal?	Page 7
1.6/ Lisez le bail !	Page 8
DEUXIEME PARTIE : LES OBLIGATIONS RESPECTIVES	Page 11
2.1/ Les obligations du propriétaire (ou locateur)	Page 11
○ Obligation de délivrance du logement	
○ Obligation d'offrir la jouissance paisible au locataire	
○ Les autres obligations du propriétaire	
2.2/ Les obligations du locataire	Page 13
○ Obligation de payer le loyer	
○ Les autres obligations du locataire	
TROISIEME PARTIE : LES DÉMARCHES LIÉES AU BAIL	Page 14
3.1/ Contester son nouveau bail	Page 11
3.2/ Le renouvellement du bail	Page 14
3.3/ La modification du bail	Page 14
○ La hausse du loyer	
○ Les autres modifications	
○ Le délai du propriétaire	
○ La réponse du locataire	
3.4/ Le droit de visite du logement	Page 15
3.5/ Mettre fin au bail	Page 16
3.6/ La cession du bail	Page 16
3.7/ La sous location	Page 16

3.8/ L'éviction du locataire	Page 17
o Le non paiement du loyer	
o La reprise de logement	
o L'éviction pour subdivision, changement d'affectation, travaux d'agrandissement	
3.9/ L'abandon de logement (ou « <i>déguerpissement</i> »)	Page 13
3.10/ La résiliation du bail de violence conjugale ou d'agression sexuelle	Page 13

QUATRIEME PARTIE : LES PROCÉDURES EN CAS DE PROBLÈMES

	Page 21
4.1/ Que faire en cas de ...	Page 21
o Présence de vermines, de moisissures, de salissures !	
o Problème de chauffage	
o Trouble de voisinage	
o Harcèlement	
o Travaux majeurs, réparations	

PETIT RAPPEL DE NOS CONSEILS

Page 24

ANNEXES

Page 25

- Annexe 1 : Extrait du Code Civil du Québec	Page 25
- Annexe 2 : Les organismes qui peuvent vous aider	Page 26
- Annexe 3 : Grille des températures	Page 27

PREAMBULE

Vous l'aurez compris, « *BIL* », c'est le **Bureau Info Logement** de votre Centre Éducatif Communautaire René Goupil, qui est à l'initiative de ce petit guide; et c'est pour vous que nous avons créé la série « *LE P'TIT GUIDE DU BIL* ».

Il vous permettra, par une lecture rapide et confortable, de vous renseigner sur un thème et de faciliter vos démarches et vos actions.

Il vous donnera également des pistes pour vos recherches personnelles et vous permettre ainsi d'approfondir le sujet.

Chacun de ces petits guides abordent, de manière simple, une thématique précise concernant le logement :

- ✓ « Je recherche un nouveau logement »
- ✓ « Le bail : mes droits, mes obligations »
- ✓ « De bonnes habitudes pour un logement sain ! »
- ✓ « A l'aide, je vis dans un logement insalubre ! »
- ✓ « Logement social, communautaire, quelle différence ? »

Dans chacun d'eux, vous trouverez souvent la petite ampoule orange qui signifie que le Bureau Info Logement peut vous aider :



Le BIL peut vous aider !!!!!

Alors si vous avez besoin d'un complément d'information sur un sujet concernant le logement n'hésitez pas :

CENTRE EDUCATIF COMMUNAUTAIRE RENE GOUPIL
BUREAU INFO LOGEMENT
 47^{ÈME} Rue (coin Pie IX) – H1Z 1L6 MONTREAL
 Tel : 514 596 4420 – Poste 4417 - cecrb.bil@gmail.com

« Le bail : mes droits, mes obligations ! »

LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL

Signer un bail n'est pas un acte anodin ... c'est un engagement !

Mais un bail, c'est quoi ?

En fait un bail est un contrat entre deux parties qui engage le locataire et le propriétaire (ou locateur) l'un envers l'autre pendant toute sa durée. Il recense toutes les informations nécessaires concernant la location du logement : les coordonnées du propriétaire et du locataire, le montant du loyer, la durée du bail, les services inclus, les clauses spécifiques s'il y a lieu

Qui dit contrat dit respect d'obligations pour chacune des parties. Mais attention, certaines clauses ou obligations peuvent être abusives, il convient d'être bien informé avant de signer un bail.

« *LE P'TIT GUIDE DU BIL* » aborde également les démarches et procédures propres au bail, à savoir le renouvellement, les modifications du bail, sa non reconduction, la reprise du logement, la cession de bail, la sous-location ...

Enfin, la dernière partie aborde les conflits qui peuvent surgir entre les deux parties; quelles sont ces problématiques et comment les solutionner en respectant les procédures légales.

Pour compléter ce petit guide, vous pouvez consulter notre site internet www.cecrg.org section [Bureau Info Logement](#) ou venir nous voir pour tous les documents mentionnés qui peuvent vous être utiles (*Bail type, Lettre types, Grille des températures ...*)

Bonne lecture !

PREMIERE PARTIE : QU'EST-CE QU'UN BAIL ?

1.1/ Un bail est un contrat

Le bail est un contrat entre deux parties au même titre qu'un contrat de travail, qu'un contrat d'affaire

On peut définir le bail ainsi :

« Le propriétaire (ou locateur) s'engage, par le bail et, moyennant le paiement du loyer, à offrir la jouissance paisible du lieu loué. »

Un bail constitue donc un contrat au sens de la loi. Une fois qu'il est conclu, il entraîne des engagements pour chacune des parties, et personne ne peut l'annuler, à moins de circonstances particulières.

En règle générale, la durée d'un bail est de 12 mois, mais cette durée peut être négociée entre le propriétaire et le futur locataire. Sachez en outre qu'une coutume québécoise veut que les baux débutent le 1er juillet et se terminent le 30 juin de l'année suivante !

Le bail peut être verbal, mais il est vivement conseillé que celui-ci soit écrit sur le modèle de bail type produit par la Régie du logement (obligatoire depuis le 1^{er} septembre 1996 !)

1.2/ Le bail verbal :

Un bail verbal est tout aussi légal qu'une entente écrite : dès qu'une personne verse une somme d'argent en échange du droit d'habiter un logement, il y a un contrat de bail établi entre un locataire et un locateur. Un tel bail est valide et crée sensiblement les mêmes droits et les mêmes obligations qu'un bail écrit. De plus, si le bail est à durée indéterminée (il n'y a pas d'entente avec le propriétaire sur le moment où il doit se terminer / être renouvelé), il peut être résilié par le locataire sur avis d'un mois.

Sachez toutefois que, légalement, le propriétaire qui conclut un bail verbal devra remettre à son locataire le formulaire écrit dans les 10 jours sur le modèle de bail type de la Régie du logement.

1.3/ Le bail écrit et les clauses légales :

Depuis le 1^{er} septembre 1996, le formulaire de bail de la Régie du logement est obligatoire. Ce formulaire est toujours fourni par le propriétaire, et c'est lui qui en assume le coût. Il doit également vous en remettre une copie conforme dans les 10 jours suivant votre accord.

En principe, le bail doit être rédigé en français, mais les parties peuvent s'entendre pour une rédaction dans une autre langue.



La langue choisie pour la rédaction du bail (français ou anglais) devra être celle utilisée dans les futures correspondances entre votre propriétaire et vous.

Il contient les informations légales suivantes :

- Section A – Les noms et coordonnées du (des) locataire(s) et du (des) propriétaire(s),
- Section B – La description et l'adresse du logement loué,
- Section C – La durée du bail
- Section D - Le montant du loyer, avec ou sans services complémentaires, ainsi que les modalités de paiement (date, mode et lieu du paiement)
- Section E – Services et conditions (règlement de l'immeuble, travaux et réparations à prévoir, services, taxes, conditions spécifiques à l'usage ...)
- Section F : Les restrictions au droit de modifier un loyer ou de modifier le bail par la Régie du logement (si l'une des 2 cases est cochée, le locataire ne pourra demander à la Régie du logement de statuer s'il y a une augmentation de loyer ou une modification des clauses du bail et ce pendant une durée de 5 ans...)
- Section G : Avis au nouveau locataire l'informant du loyer le plus bas payé lors des 12 derniers mois de l'année, et les changements intervenus
- Section H : Signatures des deux parties
- Section I : Avis de résidence familiale

Ce sont les clauses dites légales que l'on retrouve dans un bail type.

A cela peut s'ajouter **un règlement de l'immeuble**. Dans ce cas, le propriétaire (ou locateur) aura prit soin de cocher la case « *oui* » à la Section E de votre bail et vous aura remis le dit règlement avant ou au moment de signer le bail. Ce point n'est pas à négliger car on peut avoir de belles surprises (exemple : vous avez un animal de compagnie, le bail ne mentionne pas d'interdiction, mais le règlement interdit la présence d'animaux dans l'immeuble). Il convient donc de le lire avec attention **avant** de signer son bail !

1.4/ Les clauses du bail abusives ou dites « sans effet » :

Par principe, toutes les clauses du bail qui vont à l'encontre de la loi ne peuvent être appliquées et sont dites « *sans effet* ».

Ces clauses peuvent :

- Limiter la responsabilité du propriétaire et l'exonérer de toute responsabilité relative au logement, et vous rendre responsable d'un dommage causé sans votre faute;
- Indiquer que le propriétaire peut refuser une cession du bail ou une sous-location des lieux;
- Permettre au propriétaire d'augmenter le loyer si le nombre d'occupant augmente en cours de bail,
- Indiquer que le bail n'est pas renouvelable;
- Autoriser le propriétaire à réajuster le loyer en cours de bail,
- Prévoir des frais ou des intérêts trop élevés en cas de chèque sans fond ou de retard de paiement de loyer,
- Mentionner que le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité,
- Limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes (ou entreprises) de son choix,

Si de telles clauses apparaissent dans votre bail, dites vous qu'elles ne pourront être appliquées par votre propriétaire, vous ne serez pas contraints de les respecter ! Si vous avez un doute; venez nous voir :



Le BIL peut vous aider !!!!

1.5/ Vérifier la fiabilité d'un locataire, légal ou illégal?

Le propriétaire a le droit de se renseigner sur votre fiabilité en demandant certains documents ou renseignements :

- Des documents concernant votre identité,
- Des renseignements permettant de vérifier votre sérieux et votre fiabilité (appel téléphonique à votre ancien propriétaire, lettre de recommandation ...)
- Des documents permettant de vérifier vos habitudes de paiement (respect des paiements d'un organisme financiers, d'un organisme, d'une société qui requiert le paiement échelonné comme l'électricité, le téléphone ...)
- Il est aussi courant que le propriétaire demande une enquête de crédit.

Mais un propriétaire ne peut exiger les renseignements suivants **sans votre consentement** :

- Des renseignements ou documents concernant votre compte bancaire (numéro de compte, extrait de votre relevé de compte, votre carte de crédit, de votre chéquier ...)
- Des renseignements ou photocopie de votre permis de conduire, de votre passeport, de votre numéro d'assurance sociale (NAS) ou de votre carte d'assurance maladie (RAMQ), vos papiers d'immigration ...
- Les noms et adresse de votre employeur, des renseignements ou des copies de vos bulletins de salaire,
- Et tous les renseignements personnels sur votre pays d'origine, votre âge, votre situation familiale ou nombre d'enfants à charge, votre religion

Tous ces renseignements ne sont pas utiles à la location d'un logement (si vous vous sentez contraints par un propriétaire de donner de tels renseignements, renseignez-vous auprès de la Commission d'Accès à l'Information).

1.6/ Lisez le bail :



Lisez avec attention et intégralement le bail (et le règlement de l'immeuble s'il y a lieu) avant de signer !!

- Ne vous sentez jamais obligé de signer le bail sans l'avoir lu avant,
- Ni vous, ni le propriétaire ne devez être pressés de signer !
Si c'est le cas, proposez le report de la signature.
- Prenez le temps nécessaire de lire le bail dans son intégralité.
- Si vous avez un doute sur une clause ou une obligation, demandez des renseignements au propriétaire. Si la réponse n'est pas satisfaisante, et avant de signer, demandez de l'aide à un ami, à un conseiller ou venez nous consulter,
- Si vous n'êtes pas à l'aise avec le français et que vous ne comprenez pas tous les sens des mots utilisés, demandez de l'aide à un ami, à un conseiller ou venez nous consulter



Le BIL peut vous aider !!!!

DEUXIEME PARTIE : LES OBLIGATIONS RESPECTIVES

2.1/ Les obligations du propriétaire

Obligation de délivrance du logement :

L'obligation de délivrance du logement permet au locataire de prendre possession des lieux, cette obligation est primordiale. Le propriétaire (ou locateur) doit mettre à la disposition du locataire le logement loué en bon état, avec tous les accessoires et services auxquels il a droit à la date convenue.

Dans les faits, si un accord a été conclu entre le propriétaire et le locataire pour une prise de possession du logement le 30 juin, le propriétaire doit être en mesure, à cette date, de remettre les clés au locataire pour lui permettre d'emménager.

Cette obligation implique aussi de remettre un logement en bon état, c'est-à-dire que le propriétaire doit avoir effectué les réparations nécessaires avant l'arrivée du locataire. Même s'il s'agit de réparations mineures, elles sont à faire par le propriétaire et à sa charge avant l'arrivée du locataire et la remise des clés du logement.

Obligation d'offrir la jouissance paisible au locataire :

Cette obligation signifie que le propriétaire ne peut troubler le locataire en cours de bail; et qu'il ne sera pas troublé par les autres locataires de l'immeuble.

À cet égard, lorsqu'un locataire subit un dommage occasionné par un autre locataire, c'est de la responsabilité du propriétaire de votre logement. Le locataire doit, avant toute chose, aviser le propriétaire.

Si le locataire est gêné par une personne qui n'est pas le propriétaire ou un des locataires de l'immeuble (un voisin de l'immeuble d'à côté par exemple), le propriétaire (ou locateur) ne peut être tenu responsable.

Cependant, le locataire pourra faire appel à la Régie du logement en vue d'une résiliation du bail s'il prouve qu'il subi des dommages sérieux.

Les autres obligations du propriétaire (ou locataire) :

Le propriétaire (ou locataire) a l'obligation, envers le locataire, de :

- lui garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail;
- faire toutes les réparations nécessaires au logement à l'exception des menues réparations d'entretien;
- ne pas changer la forme ou la destination du logement (par exemple: qu'un immeuble résidentiel ne devienne pas commercial);
- maintenir le logement en bon état d'habitabilité.

Si vous avez un doute sur ces obligations ou si vous souhaitez des informations complémentaires, venez nous voir :



Le BIL peut vous aider !!!!!

2.2/ Les obligations du locataire :

Obligation de payer le loyer !



La première obligation du locataire est de payer son loyer en intégralité, à la date convenue et selon les modalités prévues dans le bail !!!

C'est l'obligation la plus importante que vous devez respecter!

Sachez qu'en cas de non paiement de loyer, vous serez fautif devant la Régie du logement et qu'aucun argument n'ira en votre faveur.

En outre, le non paiement du loyer est l'une des trois raisons justifiant l'éviction du locataire !

Et si l'envie vous prend de ne pas payer le loyer car le propriétaire ne respecte pas ces obligations (travaux non réalisés, défauts, présence de vermines ... ce n'est pas la bonne option, utilisez d'abord la procédure légale et respectez les étapes (*Quatrième partie « Les procédures en cas de problèmes » - Page 21*).

Les autres obligations du locataire :

- Maintenir le logement en état de propreté, et ne pas le transformer ou l'utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été loué,
- Faire les réparations mineures qui s'imposent, veillez au bon entretien du logement,
- Prévenir le propriétaire de tous problèmes dans le logement, que ce soit les défauts, les nuisances et troubles divers, les fuites ou infiltrations, les problèmes de chauffages, le harcèlement des voisins
- Ne pas nuire à la quiétude des autres locataires de l'immeuble,
- Remettre le logement dans l'état dans lequel vous l'avez eu au moment de votre départ.

TROISIEME PARTIE : LES DEMARCHES LIÉES AU BAIL

3.1/ Contester son nouveau bail

Vous venez de signer un nouveau bail, et vous apprenez que le loyer a été démesurément augmenté entre le précédent locataire et vous, vous pouvez contester le prix du loyer!

Vous avez 10 jours après la signature du bail, si l'ancien loyer est mentionné dans votre bail (section G du bail)

Si vous êtes en mesure de prouver que ce renseignement est faux, vous avez 2 mois à partir du moment où vous prenez connaissance de cette fausse déclaration.

Si le propriétaire n'a pas inscrit l'ancien loyer sur le bail, vous avez 2 mois après le début du bail pour demander à la Régie du logement de fixer un prix raisonnable.



Si vous entamez cette démarche, faites en sorte d'avoir de solides preuves (le mieux étant d'avoir la copie de l'ancien bail par exemple ou l'ancien locataire en témoin).

3.2/ Le renouvellement du bail

Le bail se renouvelle automatiquement et la décision de renouveler ou non le bail revient exclusivement au locataire. Si le locataire ne reçoit aucune modification du bail dans les délais convenus (*Troisième partie « Les démarches liés au bail » – Page 14*), le bail est renouvelé dans les mêmes conditions sans qu'aucune démarche ne soit à faire. Il n'est donc pas nécessaire de remplir et signer un nouveau bail.

3.3/ Mettre fin au bail

Si vous ne souhaitez pas renouveler le bail et voulez quitter le logement, vous devez aviser le propriétaire de votre décision dans les délais convenus (si c'est un bail de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin, l'avis devra être transmis au propriétaire avant le 31 mars).

3.4/ La modification du bail :

Le propriétaire a le droit de modifier les conditions du bail incluant le montant du loyer qu'une seule fois par an, peu importe la durée du bail. L'avis de modification du bail (ou l'avis de hausse du loyer, c'est équivalent) peut à la fois contenir une hausse du loyer et une condition modifiée :

Exemple : Loyer augmenté de 10 \$ par mois + perte d'accès à la cour.

La hausse du loyer :

La modification la plus courante est certainement la hausse du montant du loyer. Le courrier doit mentionner la hausse en dollars ou en pourcentage ou le nouveau montant du loyer.

En fait, un propriétaire peut justifier une hausse du loyer en s'appuyant sur deux facteurs :

- compenser une hausse des taxes municipales (taxe scolaire, taxe foncière),
- compenser le montant des travaux réalisés par le propriétaire dans votre logement ou dans l'immeuble.

Le calcul pour vérifier si la hausse du loyer est correcte est à la fois simple si l'on dispose de toutes les informations et compliquée si l'on n'a pas accès à toutes les informations (les factures correspondants aux travaux réalisés par exemple).

Les autres modifications concernent souvent :

- L'utilisation ou l'usage de certaines parties de l'immeuble (accès à la cour, à une buanderie),
- La mise en vigueur de nouvelles règles dans l'immeuble (pas de vélos dans les circulations, pas d'animaux, BBQ interdit sur les balcons, paraboles interdites sur les façades ...)

Le délai :

Le propriétaire doit vous transmettre par courrier recommandé (ou remise en main propre) l'avis de modification selon la durée du bail :

- Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus,
- Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois,
- Entre 1 et 2 mois avant l'entrée en vigueur de la hausse pour un bail à durée indéterminée

Exemple : J'ai un bail classique de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin, le propriétaire doit me transmettre la modification entre le 1^{er} janvier et le 31 mars.

La réponse du locataire

A réception de ce courrier de modification du bail, et pour faire connaître sa décision, le locataire dispose d'un délai d'un mois !

Trois choix s'offre à lui :

- **Accepter les modifications :**

Il n'est pas utile de répondre à l'avis, le silence du locataire vaut acceptation des modifications.

- **Avis de déménagement :**

Le locataire peut également décider de quitter le logement, dans ce cas il doit répondre à l'avis dans le mois qui suit la réception du courrier du propriétaire.

- **Avis de refus :**

Si le locataire décide de refuser les modifications ou une partie des modifications de l'avis, il faut également informer le propriétaire par courrier recommandé. Le propriétaire a, à son tour, un mois après la réception du courrier de refus pour faire une demande de fixation de loyer à la Régie du logement. Si le propriétaire ne fait pas cette démarche, son silence vaut comme acceptation du courrier de refus du locataire.

Exemple : J'ai un bail de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin, je reçois un avis de modification du bail le 15 mars, je dois répondre avant le 15 avril à mon propriétaire (ou locateur).

Si le propriétaire a fait les démarches auprès de la Régie du logement, c'est elle qui fixera le nouveau montant du loyer et/ou qui statuera sur les nouvelles règles.



Avant de refuser une augmentation de loyer, jugez si elle vous paraît « raisonnable ». En effet, il se pourrait que la Régie du logement prenne une décision en faveur du propriétaire et confirme la hausse de loyer proposée (voir de la réévaluer à un montant supérieur dans certains cas !).

Si vous avez besoin de conseil avant de prendre votre décision, si vous souhaitez un avis sur la hausse de loyer reçue ou si vous souhaitez de l'aide pour répondre à votre propriétaire :



Le BIL peut vous aider !!!!

3.5/ Le droit de visite du logement

Le propriétaire (ou locateur) a le droit de visiter le logement afin de vérifier l'état, faire des travaux ou faire des visites avec de futurs locataires ou acquéreurs. Cependant cette démarche doit être faite avec diligence, bon sens et courtoisie envers le locataire occupant les lieux.

Afin d'assurer le maintien de bons rapports entre les parties, le propriétaire (ou locateur) doit respecter quelques règles :

- Obligation de donner un avis (verbal ou écrit) 24h avant la visite.
- Sauf en cas d'urgence, la visite du logement doit se faire entre 9h et 21h, et les travaux doivent être exécutés entre 7h et 19h

Cependant si des travaux s'avèrent urgents et nécessaires (fuite de la tuyauterie ou étincelles dans la boîte de distribution électrique par exemple), le propriétaire (ou locateur) peut faire exécuter les travaux immédiatement sans en aviser préalablement le locataire.

Enfin sachez que le propriétaire a le droit d'avoir les clés du logement.

En cas de conflit ou de comportement abusif de la part du propriétaire (visite sans avis préalable, à des heures tardives ou très matinales, visite nombreuses et sans raison précise), vous pouvez agir de même :

- Tenir un registre d'évènements : notez les dates et les heures des visites de votre propriétaire ainsi que son comportement (visite de toutes les pièces, ouverture des placards, remarques sur vos habitudes de vies...). Faites appel à un témoin au besoin (voisin, ami)
- Faites part verbalement à votre propriétaire de la gêne occasionnée par ses visites, et essayez de négocier et de trouver un terrain d'entente,

- Si rien ne change, faites un courrier recommandé à votre propriétaire lui expliquant votre désagrément et lui demandant de respecter ses obligations et la « *jouissance paisible* » des lieux.
- En dernier recours, et si rien ne change, faites les démarches auprès de la Régie du logement, c'est elle qui statuera sur l'accès au logement et qui en fixera les conditions.

3.6/ La cession du bail

Le locataire qui cède son bail se dégage de toutes responsabilités à l'égard du propriétaire (ou locateur). Il doit trouver lui-même une personne (cessionnaire) qui souhaite reprendre son logement et signer ensemble un contrat de cession.

Par la suite, un avis de cession de bail est envoyé par courrier recommandé au propriétaire, cet avis devra indiquer le nom, l'adresse du cessionnaire et la date de la cession.

Le propriétaire à 15 jours pour accepter ou refuser (son silence équivaut à une acceptation). Le propriétaire ne peut refuser que pour des motifs sérieux.

3.7/ La sous location

Si le locataire à l'intention de quitter momentanément son logement et d'y revenir, il peut décider de sous-louer son logement. Il demeurera responsable pour les obligations du bail et le sous locataire n'aura pas le droit au maintien dans les lieux.

Le locataire et le sous-locataire signent alors une entente de sous-location (et remet une copie du bail et du règlement de l'immeuble afin que le sous-locataire soit informé des règles à respecter).

Par la suite, un avis de sous location est envoyé par courrier recommandé au propriétaire, cet avis devra indiquer le nom, l'adresse du sous-locataire et la période de sous location.

Le propriétaire à 15 jours pour accepter ou refuser (son silence équivaut à une acceptation). Le propriétaire ne peut refuser que pour des motifs sérieux.

3.8/ L'éviction du locataire

Le locataire ne peut être évincé de son logement sans un jugement de la Régie du logement ou d'ordonnance de la Ville. Les raisons d'une éviction d'un locataire sont prévues dans la loi :

- **Reprise du logement**
- **Changement d'affectation**
- **Non paiement du loyer**

Le non paiement du loyer

Comme nous l'avons vu précédemment, cette obligation est essentielle. Sachez en outre que c'est à partir d'un retard de loyer de 3 semaines qu'un propriétaire peut faire les démarches auprès de la Régie du logement pour demander le paiement du loyer en retard, le remboursement des frais administratif et la résiliation du bail !

La reprise de logement

La reprise du logement est permise lorsque le propriétaire (ou locateur) est une personne physique. Le logement peut être repris pour qu'il se loge, ou pour loger un membre de sa famille immédiate (grands-parents, parents, enfants, petits-enfants) ou pour une personne qui serait à la charge du propriétaire (ou locateur).

L'avis de reprise du logement doit être envoyé :

- au moins 6 mois avant la fin du bail pour un bail à durée fixe de plus de 6 mois
- 1 mois pour un bail de 6 mois ou moins,
- 6 mois avant la date à laquelle le propriétaire veut reprendre le logement pour un bail à durée indéterminée

L'avis de reprise doit mentionner le nom de la personne, le lien de parenté et la date de reprise du logement. Le locataire a un mois pour répondre. S'il n'y a pas de réponse, il est présumé un refus de la reprise du logement.

Si, après la reprise, le locataire s'aperçoit que le propriétaire a été de mauvaise foi, il peut entamer une procédure auprès de la Régie du logement et demander des dommages et intérêts.

L'éviction pour subdivision, changement d'affectation, travaux d'agrandissement

L'avis d'éviction doit être envoyé dans les mêmes délais que pour une reprise de logement (voir paragraphe précédent). S'il n'y a pas de réponse du locataire, il est présumé un refus de l'éviction du logement.

Si ces changements visent à transformer le logement en condo, le propriétaire est obligé d'avoir une dérogation de la ville à cet effet.

Dans ce cas particulier, une indemnité est obligatoire (frais de déménagement + 3 mois de loyer). Et en cas de refus de quitter les lieux de la part du locataire, le propriétaire doit impérativement obtenir une décision de la Régie du logement obligeant le locataire à quitter les lieux.

3.9/ L'abandon de logement (ou déguerpissement)

L'abandon de logement (ou déguerpissement) est légal seulement lorsque l'appartement représente un risque sérieux pour la santé et/ou pour la sécurité des occupants : infestation de vermines et/ou de rongeurs, forte présence de moisissures, infiltration, absence de chauffage à cause d'un équipement défectueux, vapeurs toxiques ...

Il est conseillé de respecter les procédures suivantes :

- Avez le propriétaire, par courrier recommandé, de l'abandon du logement en indiquant les causes qui rendent le logement impropre à l'habitation (soit avant le départ, soit 10 jours après),
- Lorsque le logement redevient habitable, le propriétaire doit aviser le locataire. Le locataire décide s'il veut ou non réintégrer le logement.
- Si le locataire n'a pas laissé de nouvelle adresse, ou si le locataire ne répond pas, le bail est résilié de plein droit.

Toutes autres raisons que celles mentionnées ci-dessus ne sont pas légales et ne justifient pas un abandon de logement (*« J'ai trouvé un meilleur logement/un loyer moins cher », « Je quitte la ville », « J'ai un nouveau travail dans une autre ville », « Je n'apprécie pas mon propriétaires/mes voisins » ...*)



Si votre propriétaire conteste votre décision et vous amène devant la Régie du logement, c'est à vous de prouver les faits et de fournir des preuves et des témoignages justifiant que le logement est impropre à l'habitation. Soyez prêt !

3.10/ La résiliation du bail en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle

Depuis le 1^{er} avril 2006, le Code Civil du Québec prévoit qu'un locataire peut demander la résiliation de son bail si sa sécurité, ou celle d'un enfant, est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint, ou en raison d'une agression sexuelle de la part d'un conjoint, d'un ex-conjoint ou de quelque personne que ce soit.

Pour obtenir la résiliation du bail, le locataire devra faire parvenir au propriétaire (ou locateur) les deux documents suivants :

- Un avis de résiliation du bail en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle,
- Une attestation d'un officier public selon laquelle la résiliation du bail est une mesure nécessaire pour assurer sa sécurité ou celle d'un enfant.

Si vous êtes dans cette situation, n'hésitez pas à venir nous voir, nous pourrons vous aider :



Le BIL peut vous aider !!!!!

QUATRIÈME PARTIE : LES PROCÉDURES EN CAS DE PROBLÈMES

Même avec un contrat de bail et des règles préétablies, il peut émerger des conflits entre les deux parties.

En règle générale, veuillez toujours à respecter ces 3 étapes :

Étape 1 : Informer verbalement et négocier

J'informe le propriétaire verbalement du problème (« *J'ai un problème de chauffage* », « *J'ai vu des coquerelles* », « *J'ai une fuite dans la tuyauterie* » ...) et je lui demande de faire le nécessaire pour régler le problème.

+ Je garde des preuves du problème (avoir des témoins, tenir un registre pour consigner les dates, les horaires et les faits..., faire des photos ou des vidéo)

Étape 2 : Mise en demeure par courrier recommandé

Si rien ne se passe, j'envoie un courrier recommandé de mise en demeure de prendre les mesures nécessaires et/ou de régler le problème dans un délai précis (7 / 10 /15 jours...),

Étape 3 : Défense de mes droits

Si rien ne se passe, je m'adresse à la Ville de Montréal et à la Régie du logement avec la copie du courrier recommandé envoyé au propriétaire et les preuves recueillies.

4.1/ Que faire en cas de

Présence de vermines, de moisissures, de salissures !

Lorsque l'on constate la présence de vermines (coquerelles, punaises, rongeurs ...), il faut immédiatement en aviser le propriétaire : **c'est de sa responsabilité de corriger la situation et il doit entreprendre toutes les démarches correctives :**

- faire appel à un exterminateur rapidement,
- permettre l'accès à toutes les pièces des logements de l'immeuble pour enrayer l'infestation.

Si ces démarches ne sont pas entreprises rapidement, procédez aux étapes 2 puis 3 mentionnées ci-dessus.

Si le logement devient impropre à l'habitation et s'il y a un risque de santé, vous pouvez faire une procédure d'abandon de logement (*Troisième partie « Les démarches liés au bail » – Page xx*)

Problème de chauffage

Si le chauffage est inclus dans le loyer, le propriétaire a l'obligation de chauffer le logement à la température ambiante adéquate d'environ 21°C, quelle que soit la période de l'année.

Si le chauffage est à la charge du locataire : il est de la responsabilité du locataire de maintenir le logement à une température adéquate d'environ 21°C.

Quelle que soit votre situation, si vous constatez des problèmes de températures (trop, froid, trop chaud, appareils défectueux) commencez par tenir à jour une grille de température puis procédez aux 3 étapes.

Troubles de voisinage

Le propriétaire a la responsabilité de fournir un logement paisible. Les troubles peuvent être de nature diverses : nuisances sonores, odeurs désagréables (voir toxiques), déchets, infestations ... (*Deuxième partie « Les obligations respectives » – Page 11*)

Si vous rencontrez ce problème, procédez aux 3 étapes.

Harcèlement

Le harcèlement n'est pas seulement physique, il est très souvent verbal et se caractérise par des paroles dégradantes, des insultes, des gestes déplacés, des demandes continuelles, des propositions à caractère sexuel.... Toutes paroles ou comportements vexatoires ou méprisants à l'égard d'une personne ou d'un groupe de personnes peut être considérés comme du harcèlement.

Si vous vous sentez victime de harcèlement, procédez immédiatement aux 3 étapes, ne laissez pas cette situation s'installer !!!!

Si vous pensez être victime de harcèlement, nous pouvons vous aider et vous conseiller :



Le BIL peut vous aider !!!!

Travaux majeurs, réparations

Il est impératif que le propriétaire avise le locataire par écrit avant d'entreprendre des travaux majeurs dans le logement.

L'avis doit contenir la nature des travaux, la date de début et de fin et, s'il y a lieu, la période d'évacuation et l'indemnité offerte. Il doit être donné au moins 10 jours avant le début des travaux

Si le locataire doit être évacué plus d'une semaine, cet avis doit être donné 3 mois avant. Des indemnités peuvent être prévues pour couvrir les dépenses que le locataire aurait à assumer lors des travaux.

Pour toutes ces problématiques, le Bureau Info Logement peut vous informer, vous orienter vers les organismes d'aide et vous guider dans les procédures légales à faire :



Le BIL peut vous aider !!!!!

PETIT RAPPEL DE NOS CONSEILS

- ✓ **Lisez le bail jusqu'au bout, ne soyez pas pressé et ne subissez aucune pression pour signer rapidement,**
- ✓ **Respectez toujours la première des obligations du locataire, payez votre loyer !**
- ✓ **En cas de problèmes ou de litiges, respectez les étapes et les procédures légales :**
 - Exposez verbalement les problèmes à votre propriétaire demandez lui d'agir rapidement + tenez un registre des dates et faits et consignez les preuves (photos, vidéo, témoins...),
 - Envoyez un courrier recommandé au propriétaire avec la description des problèmes et mettez le en demeure d'agir dans un délai précis,
 - Entrez les recours légaux (Régie du logement, Ville de Montréal, Direction de la Santé Publique)
- ✓ **Ne prenez jamais la décision de ne pas payer votre loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations ... cette décision risque de se retourner contre vous !**
- ✓ **Et n'oubliez pas**



Le BIL peut vous aider !!!!!

CENTRE EDUCATIF COMMUNAUTAIRE RENE GOUPIL – BUREAU INFO LOGEMENT
47^{ÈME} Rue (coin Pie IX) – H1Z 1L6 MONTREAL
Tel : 514 596 4420 – Poste 4417 - cecrg.bil@gmail.com

Annexe 1 : LISTE DES DOCUMENTS DISPONIBLES

Retrouvez tous les avis et modèle type de lettre sur notre site internet www.cecrq.org à la section Bureau Info Logement, Ces documents sont également disponible au Centre Éducatif Communautaire René Goupil (4105, 47^{ème} Rue – H1Z 1L6 Montréal, QC).

- Avis d'abandon de logement (Formulaire de la Régie du logement)
- Avis de cession de bail (Formulaire de la Régie du logement)
- Avis de reprise de logement (Formulaire de la Régie du Logement)
- Avis d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement (Formulaire de la Régie du logement)
- Avis de résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle (Formulaire de la Régie du logement)
- Grille des températures
- Contrat de cession de bail
- Avis de sous location
- Formulaire de réponse du locataire à un avis de reprise de logement
- Formulaire de réponse à un avis de reprise de logement (Formulaire de la Régie du logement)
- Lettre type de mise en demeure
- Lettre type de non renouvellement de bail
- Lettre type de renouvellement de bail et refus de l'augmentation de loyer
- Lettre type de recommandation d'un ancien propriétaire.

Annexe 2 : LES ORGANISMES QUI PEUVENT VOUS AIDER

Face à face – 514 934 4546 (organisme d'aide à la recherche de logements)

Action Dignité Saint Léonard – 514 251 2874

Association des locataires de Villeray – 514 270 6703

Comité d'Action Parc Extension – 514 278 6028

Comité Logement Ahuntsic-Cartierville – 514 331 1773

Comité Logement Montréal Nord – 514 852 9253

Comité logement Centre Sud – 514 521 5992

Comité logement Rosemont – 514 597 2581

Regroupement des Comités logements et Associations de locataires du Québec - 514 521 7114 – www.rclalq.qc.ca

Régie du logement – 514 873 2245 – www.rdl.gouv.qc.ca

Société d'Habitation et de développement de Montréal - SHDM

514 380 7436 – www.shdm.qc.ca

Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement - SCHL

1 800 668 2642 ou 514 283 2222 – www.schl.ca

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse – CDPDJ

514 873 5146 – www.cdpedj.qc.ca

Société d'Habitation du Québec – SHQ - 1 800 463 4315 – www.habitation.gouv.qc.ca

Les organismes d'information, de soutien et d'aide concernant le logement sont très nombreux à Montréal et ne sont pas tous répertoriés dans cette liste, nous avons fait le choix de vous mentionner ceux de l'arrondissement Villeray-Saint Michel – Parc Extension et environnants, n'hésitez pas à faire vos propres recherches ...



LE P'TIT GUIDE DU BIL

**est réalisé par le Bureau Info Logement
du Centre Éducatif Communautaire René Goupil.**

Il est à votre disposition, gratuitement, chez nous, à l'adresse suivante :
4105, 47^{ème} Rue (coin Pie IX) – H1Z 1L6 – Montréal.

Il est également disponible en ligne, gratuitement, sur notre site internet :

www.cecr.org

Section BUREAU INFO LOGEMENT

**Toute reproduction dans un but non lucratif est fortement encouragée
à condition de mentionner la source !**