



Guide du locataire



Obligations du locataire



- Payer son loyer à la date prévue au bail.



- Garder son logement propre et sécuritaire.



- Faire les petites réparations d'entretien (ex. changer une ampoule, peindre).



- Avoir la permission du propriétaire pour faire des changements majeurs (nombre de pièces, accès à une porte, etc.).



- Remettre le logement comme il était au départ.



- Respecter la tranquillité des autres locataires.



- Avertir le propriétaire des problèmes liés au logement ou au voisinage.



Obligations du propriétaire



- Offrir un logement en bon état et sécuritaire.



- Offrir un logement paisible (sans bruit ou dérangements excessifs).



- Faire toutes les réparations nécessaires au logement sauf les petites réparations d'entretien.



- Avertir le locataire 24 heures à l'avance s'il veut visiter ou faire des travaux dans le logement.

Bail

Le bail est un contrat de location entre le locataire et le propriétaire (locateur). On y trouve **les obligations de chacun** :

- Durée de la location
- Montant du loyer
- Façon de payer
- Chauffage
- Droit ou non de fumer
- Droit aux animaux

Renseignements à fournir au propriétaire



Le propriétaire peut exiger :

- Mon nom, adresse et numéro de téléphone.
- Que je paye le 1^{er} mois de loyer à la signature du bail.
- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de mon propriétaire actuel.
- Une preuve de ma capacité à payer (lettre de mon ancien propriétaire, lettre de ma banque, etc.).



Le propriétaire ne peut pas exiger :

- Mon numéro d'assurance sociale, permis de conduire ou assurance maladie, mes informations bancaires.
- Un dépôt (pour les clés, les meubles, etc.) ou un dépôt de garantie (pour réserver l'appartement) ou tout autre montant.
- Des chèques postdatés.

Si je donne mon accord, le propriétaire peut faire une enquête de crédit.

- Les **règlements de l'immeuble** font partie du bail. Le propriétaire doit m'en remettre une copie avant que je signe le bail.
- J'ai le droit de savoir combien payait l'ancien locataire. Ce montant doit être écrit sur le bail dans la section G.
- Le bail peut être écrit ou verbal.



Bail écrit

- Est fourni par le propriétaire et remis au locataire.
- Est écrit sur le formulaire de la Régie du logement.



Bail verbal

- Est aussi valide qu'un bail écrit.
- 10 jours après l'entente, le propriétaire doit remettre au locataire un document avec leur adresse, leur nom et le coût du loyer.

Clause F : logement neuf de moins de cinq ans. Si mon logement a été construit il y a moins de 5 ans, mon propriétaire pourra augmenter le prix de mon loyer comme il le veut au moment du renouvellement de mon bail. Pour le faire, il faut qu'il ait rempli la clause F du bail. Si je refuse l'augmentation, je dois quitter mon logement à la fin de mon bail.

**ne s'applique pas pour les logements à prix modique et les coopératives

****Avant de signer, je prends le temps de bien lire et de comprendre le bail.****



Paiement du loyer

Payer mon loyer au complet à la date prévue sur le bail est ma principale obligation.

Je ne peux pas retenir le montant de mon loyer pour faire pression sur le propriétaire.



- Le propriétaire viendra chercher le loyer chez moi, sauf si nous avons une autre entente.



- Si je paye comptant, je garde une preuve de paiement (signature du propriétaire, reçu).



ATTENTION !

Mon propriétaire peut demander mon expulsion au Tribunal administratif du logement (TAL) si :

- J'ai plus de 21 jours de retard sur le paiement de mon loyer.
- Je paye souvent mon loyer en retard.

Le propriétaire a besoin d'une décision au Tribunal administratif du logement (TAL) pour m'obliger à quitter mon logement.



Augmentation de loyer Renouvellement du bail

Pour augmenter le loyer ou faire d'autres modifications au bail (ex. : électricité, électroménagers ou internet inclus, interdiction d'animaux, etc.), le propriétaire doit m'envoyer un avis écrit.

Pour un bail de 12 mois, cet avis doit être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin de mon bail.

Si je reçois un avis, je peux :



- **Refuser l'augmentation** et les modifications proposées et renouveler mon bail : je dois répondre par écrit, idéalement par courrier recommandé, au propriétaire au plus tard 1 mois après avoir reçu l'avis.
- Je peux aussi essayer de négocier le montant de l'augmentation.
- Si le propriétaire n'est pas d'accord, c'est lui qui doit s'adresser au TAL.



- **Accepter** l'augmentation ou les changements = je ne réponds pas à l'avis.



- **Déménager** : je dois répondre par écrit que je ne renouvellerai pas mon bail et que je quitterai mon logement à la fin du bail.

Si je ne reçois pas d'avis :

- **Le bail se renouvelle automatiquement au même prix et aux mêmes conditions.**
- Si je veux déménager : j'avertis mon propriétaire par courrier 3 à 6 mois avant la fin de mon bail.

Comment savoir si la hausse est abusive?

Pour calculer une hausse de loyer, il faut connaître l'indice d'augmentation moyen du TAL, l'augmentation des taxes, le coût des travaux majeurs, etc. Je peux demander au propriétaire de remplir et de me remettre une copie de l'outil de calcul fourni par le TAL.

Je demande de l'aide à un intervenant pour m'aider à calculer une hausse raisonnable.



Quitter son logement avant la fin de son bail

La résiliation est permise seulement dans 4 situations bien précises, en général on parle de 2 mois d'avis maximum:

- J'obtiens un logement à loyer modique
- Je ne peux plus occuper le logement en raison d'un handicap
- Mon enfant et/ou moi-même, subi(ssons) de la violence conjugale ou sexuelle
- Je suis admis de façon permanente dans une résidence pour aînés (RPA)

Si je ne suis pas dans l'une de ces 4 situations, je peux :



1. **Résilier (casser) mon bail** : j'essaie de prendre une entente écrite avec mon propriétaire pour quitter mon logement avant la fin de mon bail.

S'il refuse, je peux :



NOUVEAU

2. **Céder mon bail** : c'est la **meilleure option** pour quitter mon logement sans problèmes. Je trouve quelqu'un qui veut mon logement. Après la cession, je ne suis plus responsable du bail. Après avoir reçu l'avis de cession, il a 15 jours pour refuser la cession.

Pour céder mon bail, je dois :

1. Signer un contrat de cession de bail avec la personne qui veut reprendre mon bail.
2. Envoyer un avis de cession au propriétaire par courrier recommandé.

Je peux demander de l'aide à un intervenant pour bien faire les étapes. Le propriétaire doit avoir une bonne raison pour refuser la cession.



- 3. Sous-louer** : c'est quand je loue mon logement à une autre personne. **C'est plus risqué**, car je serai responsable si la personne ne paye pas son loyer ou si elle brise des choses dans le logement.

Pour sous-louer le logement, je dois :

1. Signer un bail de sous-location avec la personne qui veut sous-louer mon logement.
2. Envoyer un avis de sous-location au propriétaire par courrier recommandé.

Je peux demander de l'aide à un intervenant pour bien faire les étapes.

Colocation



- J'ai le droit d'avoir un colocataire
- Nous serons tous les deux responsables de payer le loyer
- Je m'assure que son nom est sur le bail

ATTENTION !

Dans mon bail, à la section H, le propriétaire peut cocher la case :

Les locataires s'engagent solidairement. Si cette case est cochée, le propriétaire a le droit d'exiger le **montant total du loyer**.

Je devrai tout payer même si mon colocataire quitte ou ne paye pas sa part.



Un colocataire ne peut pas quitter le logement sans payer sa part du loyer. Si cela arrive :

1. Je parle à mon propriétaire pour essayer de prendre une entente.
2. Si le propriétaire l'exige et que la case «solidarité» est cochée, je dois payer sa part du loyer.
3. J'envoie une mise en demeure à mon colocataire et je contacte le TAL.



Problèmes de logement Quoi faire?



Travaux à faire

1

Demander au propriétaire
de régler le problème.
Si le problème continue



2

Envoyer une lettre
recommandée
(mise en demeure)
au propriétaire.
Si le problème continue



3

Contacteur le TAL.
1 800-683-2245.



Insalubrité

Vermes, moisissures, punaises de lit,
pas d'eau chaude, problèmes de
chauffage, mauvaises odeurs.

1

Demander au propriétaire
de régler le problème.
Si le problème continue



2

Envoyer une lettre recommandée
(mise en demeure) au propriétaire.
Si le problème continue



3

Demander à la ville
d'inspecter mon logement

4

Contacteur le TAL.
1 800-683-2245.



Bruit abusif ou problèmes avec d'autres locataires de l'immeuble

1

Discuter poliment avec le locataire.
Si le problème continue



2

Demander au propriétaire de régler la situation.
Si le problème continue



3

Envoyer une lettre recommandée (mise en demeure) au propriétaire.

Si le problème continue



4

Contactez le TAL.
1 800-683-2245



Travaux urgents

Fuite d'eau importante, bris empêchant l'accès au logement, chauffage brisé en hiver.

1

Demander au propriétaire de faire les travaux rapidement.

Conserver les preuves de contacts.
Si le propriétaire ne fait rien après plusieurs avertissements



2

Faire faire les travaux.
Ne pas retenir le loyer.

Conserver les factures pour se faire rembourser par le propriétaire



3

Payer votre loyer comme d'habitude.

Visites du logement

Le propriétaire peut vérifier l'état du logement, le faire visiter ou faire des travaux.

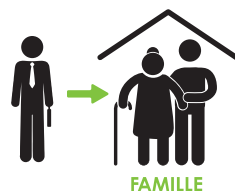
Règlement sur les visites du logement :

- Le propriétaire doit m'aviser 24 heures à l'avance.
- Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h.
- Les travaux doivent se faire entre 7 h et 19 h, sauf en cas d'urgence.
- Je peux négocier le moment afin d'être présent. Cependant, je ne peux pas exiger d'être là.



Reprise du logement et éviction

Dans tous les cas de reprise ou d'éviction, je peux rester jusqu'à la fin de mon bail.



La reprise c'est quand le propriétaire veut reprendre le logement pour lui, ses parents, ses enfants ou toute personne à sa charge. Il doit m'envoyer un avis 6 mois avant la fin de mon bail. J'ai un mois pour répondre à l'avis.

Pour refuser la reprise ⇒ **je ne réponds pas à l'avis.**

Le propriétaire devra faire des démarches au TAL.

Je peux demander de l'argent au propriétaire pour mon départ (indemnité pour le déménagement).

L'éviction c'est quand un propriétaire demande au locataire de quitter son logement parce qu'il veut le transformer ou le démolir. J'ai le droit de recevoir de l'argent du propriétaire (indemnité).

Pour refuser l'éviction, je contacte le TAL

au plus tard 1 mois après avoir reçu l'avis.

ATTENTION !

Mon propriétaire ne peut pas reprendre mon logement ou m'évincer si :

- Je suis âgé de 70 ans et plus
- J'habite mon logement depuis 10 ans et plus
- Je suis admissible aux loyers à prix modique

Dans ces situations, il pourra reprendre mon logement ou m'évincer seulement si lui-même ou son proche a 70 ans ou plus.

Les rénovictions

Le rénovictions c'est quand un propriétaire oblige illégalement un locataire à quitter son logement pour faire des rénovations.

Même s'il s'agit d'un nouveau propriétaire, mon bail et mes droits sont toujours valides.



- Je fais attention aux offres en argent de mon propriétaire qui peuvent sembler intéressantes.



- Le propriétaire peut m'offrir de l'argent pour m'encourager à signer une entente qui dit que je dois quitter mon logement.

Dans ce cas, je vais chercher l'aide d'un intervenant.



Les travaux majeurs

Pour faire des travaux majeurs :

- Le propriétaire doit m'aviser 10 jours avant le début des travaux si je peux rester dans mon logement ou si je dois quitter mon logement pour moins d'une semaine.
- Le propriétaire doit m'aviser un mois avant le début des travaux si je dois quitter mon logement pour plus d'une semaine.
- J'ai le droit d'être relocalisé sans frais ou d'obtenir une compensation en argent raisonnable
- Lors de mon retour dans le logement, le bail se poursuit comme prévu. Je pourrai recevoir un avis d'augmentation lors de mon renouvellement de bail dans les délais habituels.



Discrimination

Au Québec, la discrimination envers les locataires est interdite.

Le propriétaire **ne peut pas refuser de me louer** un logement pour les raisons suivantes :

- Origine ethnique
- Religion
- Avoir des enfants ou être enceinte
- Genre
- État civil

(célibataire, monoparental, en couple, marié)

- Âge
- Handicap
- Orientation sexuelle
- Condition sociale

(aide sociale, chômage, sans-emploi, etc.)



Le propriétaire **peut refuser de me louer un logement seulement s'il croit que je ne pourrai pas payer**. Je peux lui montrer ma capacité de payer avec :

- Une lettre de mon propriétaire actuel, une preuve de revenus ou des factures payées (électricité, téléphone).

Si je pense être victime de discrimination :

1. Je visite le logement avec une autre personne, elle pourra être témoin.
2. Si le propriétaire refuse de me louer le logement, je lui demande pourquoi.
3. Je garde toutes les preuves verbales ou écrites (message sur le répondeur, conversations).
4. J'appelle à la Commission des droits de la personne pour porter plainte.

1 800 361-6477 – c'est gratuit

Harcèlement

Le harcèlement c'est :

- Des paroles méchantes ou insultes basées sur mon orientation sexuelle, origine ethnique, genre, etc.
- Des demandes répétées.
- Des propositions sexuelles, des gestes déplacés ou violents, etc.



Si je pense être victime de harcèlement :

1. Le harcèlement provient du propriétaire :
Je lui envoie une lettre recommandée (mise en demeure) pour lui demander d'arrêter. Si le harcèlement continue, je porte plainte au TAL.
2. Le harcèlement provient du concierge ou d'un voisin d'immeuble : j'avise mon propriétaire par écrit.

Allocation logement

Pour personnes à faibles revenus sauf les personnes en logement social : possibilité de recevoir un montant par mois pour payer le loyer ou l'électricité.



Le montant donné dépend du revenu, du loyer et du nombre de personnes qui habitent le même logement.

Il faut :

- Avoir fait une déclaration de revenus.
- Faire une demande à Revenu Québec :
1 855 291-6467 - www.revenuquebec.ca

Éconologis

Service gratuit pour les personnes à faibles revenus. Permet de consommer moins d'électricité et d'améliorer le confort du logement.

Pour faire une demande, je communique avec Éconologis :
1-844-303-7333.



Ressources

- Tribunal administratif du logement (TAL) :
1800-683-2245 – www.tal.gouv.qc.ca
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse : 1 800 361-6477
- Éducaloi - educaloi.qc.ca

Remerciements

Ce guide a été réalisé par Le Sac à mots avec l'aide des partenaires suivants :

L'ACEF Montérégie-est et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

L'information contenue dans ce guide provient, en partie, des documents suivants :

- Locataire, ouvre-moi!, Lettre en main,
www.lettresenmain.com
- Guide Droits des locataires 101, RCLALQ, rclalq.qc.ca

CHAQUE SITUATION EST UNIQUE, CONTACTEZ-NOUS !



Ressources de Memphrémagog

Équipe Ressources Relais 819 580-0895
Tous et toutes

CJE Memphrémagog 819 843-3007
16 à 35 ans

AQDR Memphrémagog 819 868-2342
55 ans et plus

Han-Droits 819 868-0299
Personnes handicapées

Villa Pierrot 819 868-1114
Femmes monoparentales

Équijustice Estrie 819 481-1507
Médiation citoyenne

Train des mots 819 993-6193
Soutien lecture et écriture

ACEF Estrie 819 563-8144
Pour éconologis

CAAP de l'Estrie 819 823-2047
Résidences pour aîné.es (RPA)

Ce guide a été crée par

