



LIVRET DU LOCATAIRE AVERTI

Préparé par Marie-Eve Lavoie, intervenante juridique à Concertation-Femme, en mai 2009

INTRODUCTION

Pour vivre paisiblement en société, il faut respecter les droits de tous et chacun. Il en est autant pour les locateurs et les locataires. D'un côté, les locataires veulent profiter au maximum de leur logement comme bon leur semble, mais de l'autre, il ne faut pas abuser et empiéter dans les droits du propriétaire. Les locataires et les locateurs ont donc des obligations à remplir.

Dans toutes les situations contractuelles, tel le bail, certaines personnes abusent. En conséquence, il est primordial de connaître ses droits et ses devoirs pour empêcher les abus des autres et ses propres abus.

Dans le cadre du projet de la **Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI) du territoire « Laurentien/Grenet » de Bordeaux-Cartierville**, la création du présent document a pour but de répondre aux questions que certains peuvent se poser. Ce document fait un survol de ces questions et il vous donne une vue d'ensemble du droit du logement.

LES DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Lors de la délivrance du logement : Le logement doit être en bon état et il doit être délivré à la date prévue. La délivrance se fait en remettant les clés au locataire.

Le loyer : Le locateur ne peut exiger le versement de plus d'un mois de loyer à moins d'un cas de retard. Le locateur ne peut non plus exiger des sommes additionnelles à titre de dépôt ou de chèques postdatés. Le locataire peut demander un reçu attestant le paiement et ce reçu devrait être conservé au moins 3 ans. Dans le cas où le locataire ne sait pas à qui payer le loyer (ex : en cas de décès du locateur), il peut le déposer à la Régie du logement pour éviter tout retard. Si rien n'est prévu pour ce qui est de la personne à qui on doit payer le loyer, c'est au propriétaire d'aller chercher le loyer au domicile du locataire à la date convenue, mais si ce dernier n'est pas présent, c'est au locataire de lui faire parvenir rapidement le paiement. Par contre, il est certain qu'il est préférable que la délivrance du paiement du loyer soit très claire et précisé dans le bail avant la signature.

Normalement, le loyer est dû pour le premier de chaque mois, mais les deux parties peuvent s'entendre autrement, pour que ce soit une autre date.

Mode de paiement du loyer : Le paiement du loyer peut être fait en monnaie courante (argent canadien), par mandat postal, par chèque certifié, mandat ou traite bancaire, ou encore par chèque officiel d'un établissement financier. De plus, si le propriétaire est en mesure d'en faire le traitement, on peut même payer par virement de fonds ou par carte de crédit. Pour ce qui est du chèque ordinaire, c'est généralement accepté, mais le propriétaire n'est pas tenu de l'accepter, s'il

accepte, le loyer est techniquement payé lorsque le chèque est honoré par l'institution financière. Vous n'êtes pas obligé de faire des chèques postdatés pour tout le temps du bail, c'est à votre discrétion. Mais s'il y a une clause qui dit cela dans votre contrat, elle ne vaut rien, vous n'êtes pas tenu de la respecter.

Ce qui est le plus important, c'est que le loyer soit payé en totalité, le propriétaire n'est pas tenu d'accepter un paiement incomplet.

La jouissance paisible du logement : Vous avez l'obligation, en tant que locataire de vous conduire de façon raisonnable afin de ne pas nuire à la jouissance normale des autres locataires avoisinants.

De plus, vous devez utiliser le logement avec prudence et d'une façon responsable.

Les réparations : Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires. Avant de faire ces réparations, il doit toutefois faire tout ce qui est possible pour informer le propriétaire. Il doit aussi minimiser les coûts de la réparation et le propriétaire est tenu de rembourser les dépenses raisonnables. Le locataire est aussi tenu de faire les petites réparations simples qui sont peu coûteuses. Par exemple, les retouches de peinture et la réparation de petits trous dans le mur sont de votre responsabilité. S'il y a une défectuosité ou dégradation du logement, le locataire doit en informer le propriétaire pour éviter des dommages supplémentaires. De plus, si, par la faute du locataire, le logement se dégrade, c'est à celui-ci de payer pour la réparation.

La destination du logement : Le locataire ne peut changer la forme ou la destination du logement. Il ne peut donc pas enlever un mur, ou changer son utilisation, comme le transformer en commerce.

La serrure : le locataire ne peut pas changer les serrures du logement ni ajouter un mécanisme restreignant l'accès sauf avec le consentement du locateur.

La visite du locateur, vérification et travaux : Le locataire doit permettre la vérification du logement, la visite d'un acquéreur éventuel, l'affichage et la visite d'un locateur éventuel et les travaux qui doivent être effectués. En cours de bail, le locateur doit donner un avis de 24 heures avant d'entrer dans le logement car il est son droit de vérifier l'état du logement. Cet avis peut être écrit ou verbal. Cette règle s'applique pour les travaux à effectuer dans le logement sauf les travaux urgents et nécessaires (ex : fuite importante dans les tuyauteries, étincelles dans la boîte de distribution de l'électricité). Ces derniers peuvent être exécutés immédiatement sans préavis du locataire. Les travaux doivent être exécutés entre 7h et 19h sauf en cas d'urgence.

La visite du logement par un futur locataire : Dès que l'avis de résiliation ou de la non reconduction du bail est arrivé, le locateur peut afficher le signe « à louer » et peut faire visiter le

logement. Il faut toutefois la permission du locataire pour pénétrer dans le logement. L'avis peut être verbal ou écrit et il y a un délai de 24 heures. Les visites doivent se faire entre 9h et 21h. Le locataire peut exiger que le locateur ou son représentant soit présent, le cas échéant, le locataire peut refuser l'accès.

À la fin du bail : Le locataire doit remettre le logement dans son état initial. Ainsi, les effets mobiliers doivent être enlevés de même que les constructions ajoutées, à moins que le locateur veuille les garder dans quel cas il devra payer une compensation. Toutefois, s'il est impossible de les enlever sans endommager le logement, le locateur n'aura alors à vous payer aucune indemnité. Vous n'êtes pas responsable, par contre de l'usure normale du logement ou d'une détérioration ou défectuosité qui ne sont pas de votre faute. Pour éviter les conflits, il est recommandé de prendre des photos ou de dresser l'inventaire décrivant l'état des lieux lors de votre arrivée.

Déménagement avant la fin du bail : On ne peut pas cesser le bail, mais il y a deux autres possibilités, s'il n'y a aucune entente autre avec le propriétaire. D'abord, vous pouvez tenter de trouver un autre locataire et lui céder votre bail avec autorisation du locateur. Il a 15 jours pour accepter quand vous allez l'avertir par écrit. Il ne pourra pas refuser sauf avec une bonne justification. S'il ne répond pas, cela vaut acceptation. Si vous cédez votre bail, vous perdrez tous vos droits et obligations lors de la cession, ils iront au nouveau locataire (le cessionnaire). Le locateur a le droit de vous charger les frais raisonnables encourus lors de la cession. Quand la cession est acceptée, vous n'avez pas à envoyer une non-reconduction du bail et le nouveau locataire n'a pas à signer un nouveau bail avec le propriétaire.

Vous pouvez aussi sous-louer votre logement, dans ce cas-ci vous demeurez pleinement responsable de toutes les obligations du bail. Vous avez l'obligation de livrer le logement en bon état d'habitabilité, de propreté, d'entretien et de réparations de toutes espèces et de procurer la jouissance paisible des lieux. Vous êtes toujours responsable du bail donc il va falloir envoyer un avis de non-renouvellement dans les délais prévus. Le propriétaire peut lui-même mettre fin à une sous-location qui dure depuis plus de 12 mois (consécutifs ou non).

LES DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR

L'augmentation du loyer : Un locateur doit aviser son locataire par écrit s'il désire faire une augmentation du loyer et ils peuvent en discuter ensemble. S'ils ne peuvent s'entendre, la Régie du logement fixe annuellement un taux d'augmentation qu'elle rend disponible sur son site Internet dès le mois de février. Quand un locataire refuse une augmentation du loyer, il n'est pas nécessaire que ce dernier quitte le logement. Le bail peut quand même être renouvelé, mais le loyer devra être fixé plus tard. Si le locataire ne veut plus renouveler le bail ou refuse l'augmentation, il doit faire parvenir sa décision par écrit à l'intérieur d'un mois après la réception de l'avis d'augmentation. À défaut de

ceci, le bail sera renouvelé automatiquement et le locataire devra payer le nouveau loyer dès que le nouveau bail commencera.

Durant le bail : Le locateur doit garantir que le logement puisse servir à son usage normal et l'entretenir à cette fin. Il doit aussi s'assurer que le nombre d'occupants du logement respecte les conditions normales de confort et de salubrité.

La destination du logement : Le locateur ne peut changer la destination ou la forme du logement, tout comme le locataire.

Reprise du logement : Le locateur doit avertir 6 mois à l'avance sinon le locataire peut refuser la reprise. Mais il peut quand même refuser en faisant des démarches à la Régie du logement et le locateur devra expliquer pourquoi il veut la reprise qui sera alors acceptée ou refusée. Il y aura indemnisation en cas d'acceptation.

Non paiement du loyer : Si le locataire ne paie pas le loyer au jour convenu, dès le lendemain, il est en défaut. Le locateur pourra déposer une demande à la Régie pour recouvrer le loyer dû, les frais de la demande et les intérêts. Par contre, il faudrait mettre le locataire en demeure avant pour que les dépenses soient attribuables à celui-ci. En cas de retards fréquents, le locateur peut demander la résiliation du bail. Par contre, il devra prouver que ces retards lui causent des préjudices sérieux.

Recours envers un locataire qui quitte avant la fin du bail sans payer : Le propriétaire pourra intenter un recours à la Régie du logement pour recouvrer le loyer. Le locataire devra payer les mois restants au bail et cela va lui nuire pour très longtemps. En effet, les résultats des enquêtes de crédit, par la suite, seront très négatifs et le locataire aura de la difficulté à se trouver un nouveau logement.

Réparations : Le locateur doit payer et voir à ce que toutes les réparations soient faites dans le logement sauf les réparations mineures d'entretien qui sont aux frais du locataire.

LE LOGEMENT ET LA DISCRIMINATION

Personne ne peut vous refuser de vous louer son logement à cause de votre religion, de votre sexe, de votre âge, de votre ethnie, de vos enfants, de votre assistance sociale ou votre situation matrimoniale. Si vous êtes victime de discrimination, vous êtes protégé par la Charte des droits et libertés de la personne et vous pouvez porter plainte au Bureau de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse au 1-800-361-6477.

QUELQUES QUESTIONS ET RÉPONSES

Est-ce que le propriétaire peut me demander de payer le loyer au complet si mon colocataire ne paie pas sa part ? Cela dépend des obligations définies dans votre bail. Il existe deux types d'obligations de payer, soit conjointe ou solidaire. Si l'obligation est conjointe chaque colocataire a seulement le devoir de payer sa part. Si rien n'est précisé dans le bail, c'est conjoint par défaut. Si les colocataires sont unis civilement ou mariés, c'est solidaire par défaut par contre le logement doit servir pour l'habitation d'une famille. Si l'obligation est solidaire, chaque colocataire peut se voir obliger de payer la part de l'autre.

Si le propriétaire est responsable du chauffage de mon appartement, quelle doit être la température minimum de chauffage ? La température doit être supérieure à 21 degrés Celsius.

CONCLUSION

Il faut toujours prendre son temps et bien lire un contrat avant de le signer. S'il y a des parties qui ne sont pas claires, il faut demander au cocontractant de les clarifier. De plus, il faut vérifier que tout ce que vous voulez est clairement indiqué dans le contrat (ex : que les murs soient repeint, le tapis nettoyé et les serrures changées avant que le logement soit délivré).

Si la langue du contrat n'est pas votre première langue et que vous avez des problèmes avec cette langue, amenez avec vous une personne qui est confortable de vous traduire le contrat et assurer votre compréhension de vos droits et devoirs.

SOURCES ET RÉFÉRENCES

Concertation Femme

Service d'information juridique par des stagiaires en droit

(514) 336-3733

www.concertationfemme.ca

Régie du logement

Montréal, Laval et Longueuil (514) 873-2245

Autres régions 1 800 683-2245

Allocation logement

Aide financière pour les familles à faibles revenus

(514) 864-7020

Comité logement Rosemont

Information juridique

(514) 597-2581

Comité logement Ahunstic-Cartierville

Information générale

(514) 331-1773