



Drepturile și obligațiile locatarului

(Roumain)

Material Pregătit de

Tien Meng, stagiară în drept

Octombrie 2007

Concertation-Femme este o organizație cu scop non-lucrative, constituită juridic în septembrie 1982. Misiunea sa este de a oferi femeilor din regiune servicii comunitare întru ameliorarea calității vieții, inclusiv acelor susceptibile de izolare socială și dependente din punct de vedere social și financiar.

Concertation-Femme, fiind în colaborare reciprocă cu Universitatea din Montreal, primește în fiecare an două stagiare în drept, care oferă gratuit consultații privind drepturile și obligațiile cetățeanului, organizează seminare de informare juridică și pregătesc caiete de referință juridică.

În cadrul proiectului Revizuire urbană integrată (RUI) din teritoriul «Lautentien/Grenet» din sectorul Bordeaux-Cartierville, crearea documentului dat are ca scop de a răspunde la cele mai frecvente întrebări. Conținutul său prezintă o trecere în revistă a acestora din urmă și o vedere de ansamblu asupra situației.

Pentru a conviețui pașnic în societate, trebuie să respectăm drepturile tuturor și fiecăruia. Astfel, fiecare individ are obligația de bună-credință după cum legiuitorul a prescris în articolul 6 al codului Civil al Quebecului. Acest fapt se referă nemijlocit atât asupra locatarului cât și a locatorului. Pe de o parte, locatarii tind să beneficieze la maximum de locuința pe care o închiriază, iar de altă parte, ei nu trebuie să atenteze la drepturile proprietarului. Deci, locatarii au anumite obligații de respectat.

În toate situațiile contractuale, inclusiv și în cunoscutul bail (contract) sînt comise abuzuri. În consecință, este primordial să ne cunoaștem drepturile și obligațiile pentru a împiedica abuzurile din partea unora și în același timp de a nu comite abuzuri noi înșine, involuntar.

Drepturile locatarilor

Predarea locuinței : locuința trebuie să fie predată în stare bună și la data prevăzută. Predarea are loc prin transmiterea cheilor locatarului.

Chiria : Locatorul nu poate cere plata pentru o perioadă mai mare de o lună, cu excepția întârzierii de achitare. Locatorul nu poate să ceară nici alte sume adiționale cu scop de depozit sau de cec în avans. Locatarul poate cere o chitanță care să ateste plata pe care a făcut-o, care se păstrează cel puțin 3 ani. În cazul când locatarul nu știe cui să facă plata pentru locuință (ex. în cazul decesului locatorului), el poate să o depună la Regia de Locuințe pentru a evita orice întârziere.

Creșterea prețului pentru chirie: un locator trebuie să anunțe locatarul în scris dacă dorește să mărească prețul chiriei. Locatarul poate discuta cu locatorul despre mărirea prețului pentru chirie. Dacă ei nu se înțeleg, Regia Locuințelor fixează anual un procent de creștere care este disponibil pe site-ul lor în internet începând cu luna februarie. Când un locatar refuză o creștere a prețului pentru chirie, nu este necesar ca acesta din urmă să părăsească locuința. Contractul de chirie poate fi renovat, dar prețul pentru chirie rămîne a fi stabilit din nou. Dacă locatarul nu mai dorește să reînnoiască contractul sau refuză creșterea plății, el trebuie să anunțe decizia sa în scris în interiorul unei luni de la primirea avizului de creștere a plății pentru chirie.

În caz contrar, contractul va fi reînnoit automat și locatarul va trebui să plătească noul cost pentru chirie din momentul intrării în vigoare.

Estimarea creșterii prețului pentru chirie :

	Daca nu sunt variații de taxe	Daca sunt variații de taxe (mărire a taxelor de 5%)
Locuință fără încălzire	0,80%	1,50%
Locuință încălzită cu electricitate	1,1%	1,80%
Locuință încălzită pe gaz	0,40%	1,10%
Locuință încălzită cu mazut	1,40%	2,10%

Notă : trebuie de ajutat 0,7% pentru fiecare creștere de taxe de 5%

Dacă au loc lucrări majore pe parcursul anului, o taxă de ajustare de 4,2% se aplică. Mai bine zis, pentru fiecare 1000\$ cheltuiți, este o creștere de 3,50\$ pentru locuințele care beneficiază de aceste lucrări.

O fișă de calcul este disponibilă pe site-ul Regiei Locuințelor, precum și un document imprimabil începând cu 7 februarie. Pentru orice referință de văzut sfârșitul documentului.

Aceste cifre rezumă o estimare pentru anul 2007. Nivelul de creștere variază în fiecare an.

Folosința pașnică a bunului. Locatarul are dreptul de a profita de bunul său fără deranjări excesive. Locatarul trebuie să anunțe locatorul de inconveniente exagerate.

Dacă anumite probleme persistă, locatarul poate să se adreseze proprietarului printr-o scrisoare pentru a fixa o perioadă precisă și rezonabilă în timp care proprietarul va trebui să reacționeze pentru a înceta neplăcerile. Scrisoarea va trebui să fie trimisă recomandat cu o dovadă de recepție. Locatarul va trebui să păstreze o copie. Dacă locatorul nu reacționează nici într-un fel, locatarul poate să ceară Regiei Locuințelor să intervină. În caz de intervenție, locatarul poate cere o reducere a chiriei, dacă el nu a beneficiat din plin de bunul său. El poate, de asemenea să ceară despăgubiri numai dacă locatorul este capabil de a dovedi că întreprins toate măsurile pentru a elimina inconveniente. Între timp, este preferabil de a păstra dovezile și chiar de a face o listă cu martori. A vedea art. 1851, art. 1854 al 1 și art.1859 al Codului civil al Quebecului.

Pe perioada contractului : locatorul trebuie să garanteze că locuința poate să servească uzului normal și să o întrețină numai pentru acest scop. El trebuie de asemenea să se asigure că numărul ocupanților locuințelor respectă condițiile normale de confort și de salubritate. A vedea art. 1854 al 2, art. 1864, art.1920 al Codului civil al Quebecului.

Starea locuinței : locatarul nu poate schimba starea locuinței. A vedea art. 1910 al Codului civil al Quebecului.

Destinația locuinței : locatorul nu poate schimba menirea locuinței. A vedea art. 1856 al Codului civil al Quebecului.

Obligațiile locatarilor

Chiria : locatarul trebuie să plătească chiria la data convenită. În lipsa acestei înțelegeri, la data de unu a fiecărei luni. Proprietarul nu este obligat să accepte un cec personal decât în cazul unei rețineri anterioare. A vedea art. 1855 al Codului civil al Quebecului.

Reparațiile : locatarul trebuie să-și asume reparațiile urgente și necesare. Înainte de a face aceste reparații, el trebuie mai întâi să facă tot posibilul pentru a vorbi cu proprietarul. El trebuie de asemenea să minimizeze cheltuielile pentru reparație, iar proprietarul va trebui să ramburseze cheltuielile rezonabile. Locatarul de asemenea trebuie să facă reparațiile locative. A vedea art. 1864 și art. 1865 al Codului civil al Quebecului.

Pe perioada contractului : locatarul trebuie să utilizeze locuința cu prudență și promptitudine și să repare toate prejudiciile cauzate din vina lui. Aici sunt incluse accesoriile pentru locuință și aspectele utilizării lor. Dacă anumite accesorii sunt defecte sau deteriorate, locatarul trebuie să avizeze proprietarul pentru a evita prejudiciile suplimentare. A vedea art. 1855 și art 1866 al Codului civil al Quebecului.

Starea locuinței : locatarul trebuie să mențină locuința în stare bună și să respecte normele de securitate și de salubritate ale locuinței. A vedea art. 1911 și art. 1912 al 1 al Codului civil al Quebecului.

Destinația locuinței : locatarul nu poate schimba destinația sau forma locuinței. Astfel, el nu poate distruge un perete în locuință, nici să-l transforme în salon de cofatură. A vedea art. 1856 al Codului civil al Quebecului.

Folosința pașnică a locuinței : locatarul trebuie să facă în așa fel încât să nu deranjeze folosința pașnică a celorlalti locatari sau a locatarului. Aici sunt incluse toate persoanele care ocupă aceeași locuință. Regia poate rezilia contractul la cererea proprietarului sau să avertizeze locatarii. A vedea art. 1860 al Codului civil al Quebecului.

Broasca : locatarul nu trebuie să schimbe broasca de la ușa locuintei nici să ajute alte mecanisme care ar putea limita accesul, permis, de altfel, numai cu consimțământul locatarului. A vedea art. 1934 al Codului civil al Quebecului.

Verificarea locuinței : locatarul trebuie să permită verificarea locuinței, vizitarea de către un eventual client, afișarea și vizitarea de către un eventual locator și pentru a fi efectuate lucrările necesare. Pe perioada contractului, locatorul trebuie să avizeze cu 24 de ore înainte de a intra în locuință deoarece este dreptul său de a verifica locuința. Acest aviz poate fi în scris sau oral. Această regulă se aplică pentru lucrările care se vor efectua în locuință cu excepția lucrărilor urgente și necesare (ex. : scurgere importantă de gaze în șevi, scurt circuit în cutia de distribuire a electricității). Acestea din urmă pot fi executate imediat fără preîntâmpinarea locatarului. Lucrările trebuie făcute între ora 7 și 19, cu excepția cazurilor de urgență. În cazul vinderii locuinței, obligațiile noului proprietar sunt aceleași. A vedea art. 1857, art. 1930 și următoarele din Codul civil al Quebecului.

Vizita în locuință. Din momentul avizului de reziliere sau încetării contractului, locatorul poate afișa anunțul « de închiriat » și poate vizita locuința. Cu toate acestea este nevoie de permisul locatarului pentru a intra în locuință. Avizul poate fi verbal sau scris și nu este nici un termen impus. Vizitele trebuie să se facă între orele 9 și 21. Locatarul poate cere ca locatorul sau reprezentantul său să fie prezenți, în caz contrar, locatarul ar putea interzice accesul.

La sfârșitul contractului : locatarul trebuie să lase locuința în starea inițială. Astfel, mobila sau alte construcții ajustate trebuie ridicate, numai dacă locatorul vrea să le pastreze, în așa caz el va trebui să plătească o compensare. A vedea art. 1890, art. 1891 și art. 1978 al Codului civil al Quebecului.

Important

Întotdeauna trebuie de citit cu atenție contractul înainte de a-l semna. Dacă există părți care nu sunt clare, trebuie să întrebați cocontractantul să vă explice. În plus, trebuie de verificat ca toate clauzele negociate, să fie clar indicate în contract (ex. : pereții să fie revopsiți, covorul curățat și broasca de la ușă schimbată înainte ca locuința să fie dată în primire).

Dacă limba utilizată în contract nu este limba voastră maternă, aduceți o persoană care se simte confortabil să vă traducă contractul și să vă asigure înțelegerea drepturilor și obligațiilor dumneavoastră.

Referințe

Regia Locuintelor
Montréal, Laval și Longueuil 514-873-2245 (Contract)
Alte regiuni 1 800 683-2245 (Contract)
www.rdl.gouv.qc.ca

Alocații locuință
Ajutor financiar pentru familiile cu venit scăzut
514-864-7020

Regia apartamente din Quebec
514-873-0976
Comitetul pentru locuințe Rosemont
Informație juridică
514-597-2581

Comitetul pentru locuințe Ahunatic-Cartierville
Informație juridică
514-331-1773

Regruparea organismelor din Montréal etnic pentru locuințe
Ajutor pentru a găsi o locuință
514-341-1057

TANDEM
Evaluarea nivelului exterior al domiciliului
514-335-0545

Concertation-Femme
Serviciu juridic oferit de stagiaři în drept
514-336-3733

Coordonatele noastre :

Concertation-Femme
Centre l'Acadie
2005, rue Victor-Doré, bureau 220
Montréal (Québec) H3M 1S4
Téléphone : 514-336-3733
Télécopieur : 514-856-2400
info@concertationfemme.ca
Site Internet : concertationfemme.ca