



LOCATAIRE, OUVRE-MOI !



LETTRES *en* MAIN



COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT



Desjardins
Caisse De Lorimier

LOCATAIRE, OUVRE-MOI !

Les relations entre un propriétaire et un locataire ne sont pas toujours faciles. C'est pourquoi il existe des lois et des règlements. Ce petit document tente d'expliquer dans un langage simple la plupart de ces lois et règlements.

AVANT DE SIGNER UN BAIL

Les renseignements sur les locataires

Voici les seuls renseignements qu'un propriétaire a le droit de demander :

- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du locataire.
- Le montant de son loyer.
- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de son propriétaire actuel.

Le locataire n'est **jamais** obligé de donner d'autres renseignements.

Un propriétaire ne peut pas faire une enquête de crédit sur un locataire sans son accord.

L'endosseur

Un propriétaire peut exiger qu'un locataire ait un endosseur. Celui-ci est alors responsable du loyer. Cependant, au renouvellement du bail, le propriétaire ne peut plus exiger d'avoir un endosseur.

Le refus de louer

Un propriétaire ne peut refuser de louer à un locataire pour des raisons qui ne sont pas bonnes, comme l'âge, la religion, la couleur de la peau, le fait d'avoir des enfants, etc.

LE BAIL

Le bail est un contrat entre un locataire et un propriétaire. Il détermine les obligations de chacun : durée de la location, montant du loyer, mode de paiement, chauffage, droit de fumer, droit d'avoir des animaux, etc.

Aussi, avant de signer un bail, il faut le comprendre et y inscrire toutes les choses que l'on juge importantes.

Ce qu'il faut savoir sur le bail

Si le propriétaire a prévu des **règlements pour l'immeuble**, il doit les donner au locataire **avant** la signature du bail.

Un bail peut être **verbal ou écrit**. Il **peut commencer et se terminer à n'importe quel moment de l'année**.

Le propriétaire doit donner au locataire sa copie du bail au maximum **10 jours** après la signature.

Le bail peut être **conditionnel**, ce qui permet au propriétaire de faire une enquête sur le locataire avant de louer un logement. Si le propriétaire est satisfait, le locataire est obligé de le louer.

Un logement peut être loué en **colocation**, ce qui veut dire qu'il y a deux personnes ou plus qui signent le même bail. Il faut savoir que toutes les personnes qui ont signé sont **responsables** du bail.



L'avis de renouvellement

Si le propriétaire veut augmenter le loyer ou changer le bail, il doit envoyer un avis écrit au locataire en respectant certains délais. **Pour connaître ces délais, consultez votre comité logement ou la Régie du logement.**

Le locataire a alors 3 choix :

- Accepter l'augmentation ou les changements.
- Déménager.
- Refuser et conserver le logement. **Si le propriétaire n'est pas d'accord, c'est lui qui doit s'adresser à la Régie du logement.**

Si le propriétaire n'envoie aucun avis, le bail se renouvelle automatiquement aux mêmes conditions.

Si le locataire veut quitter son logement, il doit avertir le propriétaire par écrit. Il est important de respecter les délais. **Pour connaître ces délais, consultez votre comité logement ou la Régie du logement.**

ATTENTION !

Le propriétaire ne peut pas changer le bail sans l'accord du locataire.

Un locataire ne peut pas être chassé de son logement sans une décision de la Régie du logement.

DES CHOSES QU'IL FAUT SAVOIR

Les réparations

- Le locataire doit faire les petites réparations comme boucher un trou dans un mur ou remplacer une ampoule.
- Certaines réparations doivent être faites rapidement (par exemple, un toit qui fuit ou une marche d'escalier brisée). Si le propriétaire ne les fait pas, le locataire peut s'en charger lui-même. Il doit conserver les factures et les reçus pour que le propriétaire le rembourse.
- Si l'état du logement menace sa santé ou sa sécurité (par exemple, une fuite de gaz ou un manque d'eau chaude), le locataire doit en avertir le propriétaire. Si ce dernier ne fait rien, il peut avertir la Ville
- S'il y a des travaux importants à faire (refaire le toit, changer les tuyaux), le propriétaire peut demander au locataire de quitter le logement pendant les réparations. Toutefois, il doit l'avertir à l'avance par lettre et lui rembourser ses dépenses.

Le paiement du loyer

- À la signature du bail, le propriétaire peut seulement demander de payer le premier mois de loyer. Il est illégal de demander de l'argent au locataire pour toutes autres raisons.
- Le propriétaire n'a pas le droit d'exiger des chèques faits à l'avance.
- Si le loyer est payé avec de l'argent comptant, le propriétaire doit donner un reçu au locataire.
- Le locataire a le droit de savoir combien payait l'ancien locataire. Ce montant doit apparaître sur le bail.

ATTENTION !

Si le loyer est en retard d'une seule journée, le propriétaire peut faire une plainte à la Régie du logement.

Le chauffage

Si le chauffage est inclus dans le loyer, il doit être maintenu à environ **21° C**. Sinon, il faut en parler au propriétaire. S'il ne règle pas le problème, le locataire peut demander une diminution de loyer à la Régie du logement.

La visite du logement

Le propriétaire peut vérifier l'état du logement, le faire visiter ou entreprendre des travaux. Par contre, il doit aviser le locataire **24 heures à l'avance**. Les visites doivent se faire entre **9 h et 21 h** et les travaux entre **7 h et 19 h**, sauf en cas d'urgence.

La vermine

S'il y a de la vermine (rats, punaises, coquerelles), le locataire doit en aviser le propriétaire. **C'est ce dernier qui doit régler le problème**. S'il ne le fait pas, le locataire peut faire une plainte à la Ville.

La tranquillité

C'est le propriétaire qui est responsable d'assurer la tranquillité du locataire dans son logement. S'il ne le fait pas, le locataire peut s'adresser à la Régie du logement.

Le harcèlement

Le harcèlement peut prendre différentes formes : remarques méchantes, demandes continuelles, propositions sexuelles, actes violents, etc. Si le harcèlement provient du propriétaire, le locataire peut porter plainte à la Régie du logement. S'il provient d'une autre personne, comme le concierge ou un voisin, il faut en aviser le propriétaire par écrit.

QUITTER SON LOGEMENT

Résilier ou « casser » son bail

Le locataire peut « casser » son bail avec l'accord du propriétaire. Si le propriétaire refuse de « casser » le bail sans frais, le locataire peut le céder à une autre personne.

Il y a des situations où on peut « casser » son bail sans difficulté. Par exemple, si on obtient un logement dans un HLM, une résidence pour personnes âgées, ou encore, si on est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée.

Céder son bail

Le locataire peut céder son bail à un nouveau locataire. Ce dernier prend le logement avec toutes les conditions inscrites sur le bail. Le propriétaire ne peut pas les changer. La personne qui cède son bail n'est plus responsable de l'appartement.

Sous-louer

Sous-louer, c'est quand le locataire loue son logement à une autre personne. C'est le locataire qui est responsable du loyer. Quand la sous-location est terminée, le sous-locataire ne peut pas refuser de quitter le logement.

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION

La reprise de logement

Un propriétaire peut reprendre un logement pour lui-même, ses enfants, ses parents ou tout autre membre de sa famille dont il est le principal soutien. Il doit cependant envoyer un avis au locataire **six mois** avant la fin du bail. Le locataire a alors **un mois** pour répondre au propriétaire. S'il ne répond pas, c'est qu'il refuse de partir. Le propriétaire doit alors s'adresser à la Régie du logement.

L'éviction

L'éviction c'est quand un propriétaire demande au locataire de quitter son logement parce qu'il veut le transformer ou le démolir. Si le locataire refuse l'éviction, il doit s'adresser à la Régie du logement dans le mois suivant la réception de l'avis.

Quoi faire en cas de problème?

S'il y a des questions qui sont restées sans réponses, on peut contacter un comité logement ou la Régie du logement. Ils sont là pour vous informer.



LES RESSOURCES

La Régie du logement

La Régie du logement est un tribunal qui règle les conflits entre les locataires et les propriétaires.

Téléphone : **514 873-2245**

Les comités logement et les associations de locataires de l'île de Montréal

Les comités logement et les associations de locataires sont des organismes qui défendent les droits des locataires.

Comité logement Rosemont 514 597-2581

Comité logement de la Petite-Patrie..... 514 272-1006

Association des locataires de Villeray 514 270-6703

Comité Bails Hochelaga-Maisonneuve..... 514 522-1817

Comité d'action Parc Extension	514 278-6028
Comité logement Bordeaux-Cartierville.....	514 331-1773
Comité logement Centre-Sud	514 521-5992
Action dignité Saint-Léonard.....	514 251-2874
Comité logement du Plateau	514 527-3495
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce ..	514 484-1471
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve	514 528-1634
InfoLogis de l'Est de l'Île de Montréal.....	514 354-7373
O.E.I.L. Côte-des-Neiges	514 738-0101
POPIR-Comité logement.....	514 935-4649
Association des locataires de l'Île des Sœurs.....	514 767-1003
Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun	514 769-2228

Textes

Marie Claire Sansregret et Gilles Landry

Recherche

Marie Claire Sansregret

Collaboration

Le comité de lecture des participants et participantes de Lettres en main ; Hélène Ranger et Julie Fortin de Lettres en main ; le comité logement Rosemont.

Nous remercions la Caisse Desjardins De Lorimier et Monsieur Bernard Bigras, député de Rosemont - La Petite-Patrie, pour leur contribution financière.

Mise en page et graphisme

Jonathan Brazeau

Les pages en ligne

www.lespagesenligne.com

Impression

SISCA

790, rue d'Upton

LaSalle (Québec) H8R 2T9

Distribution

Lettres en main

5483, 12^e Avenue

Montréal (Québec) H1X 2Z8

Tél. : 514 729-3056

Télec. : 514 729-3010

Internet : www.lettresenmain.com

Courriel : lem@videotron.qc.ca

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2011

Bibliothèque nationale du Québec

ISBN : 978-2-922908-14-5



LETTRES *en* MAIN

Lettres en main est un groupe populaire d'alphabétisation qui intervient dans le quartier Rosemont à Montréal depuis 1982. Notre objectif principal est de contribuer à combattre l'analphabétisme. Pour ce faire, nous offrons entre autres des ateliers de lecture et d'écriture et nous nous engageons dans la défense des droits des personnes analphabètes. De plus, nous nous consacrons à la recherche, à la conception et à la diffusion de matériel didactique.



COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Le Comité logement Rosemont est une organisation communautaire autonome mise sur pied en 1977 par les citoyenNes de Rosemont pour défendre et promouvoir les droits des locataires du quartier. Il réalise sa mission en offrant aide, conseil et références aux locataires en particulier aux ménages à faible revenu. De plus il fait la promotion et appuie le développement du logement social qui est une solution à long terme aux problèmes d'habitation pour la population.

Par la volonté et l'implication de ses membres, le Comité est actif dans la défense du droit au logement et aussi dans la lutte à la pauvreté. Il propose des activités de vie associative, des sessions d'information, des publications, des ateliers d'éducation populaire, des lieux de participation citoyenne et des actions politiques.

Le Comité logement s'implique, au sein de tables de concertation, pour l'amélioration de la qualité de vie du quartier. C'est grâce au soutien financier de Centraide et du SACAIS que tout cela est rendu possible.