

Le logement

Ce fascicule a été préparé par des étudiantes et étudiants de la Clinique juridique de l'Université du Québec à Montréal.

Le contenu de ce fascicule est gracieusement mis à la disposition du Réseau d'Aide aux Personnes Seules et Itinérantes de Montréal (RAPSIM) qui s'est chargé de la mise en pages, de la reproduction et de la diffusion.

Cette initiative a pour but de vulgariser et de regrouper l'information juridique sur un thème donné. Malgré tout le soin que l'équipe a mis à préparer ce fascicule, il se peut que certains points nécessitent des explications supplémentaires. N'hésitez pas à contacter la **Clinique juridique de l'UQÀM** : c'est gratuit et nous sommes là pour vous aider!

Clinique juridique de l'UQÀM

209, rue Ste-Catherine Est (local V-R505)
Montréal, (Québec), H2X 1L2
Tél : (514) 987-6760

RAPSIM

105, rue Ontario Est, local 204
Montréal, (Québec), H2X 1G9
Tél : (514) 879-1949
Fax : (514) 879-1948
Courriel : rapsim@qc.aira.com
www.rapsim.org

L'emploi du genre masculin a été utilisé dans l'ensemble des textes dans le seul but de les alléger. Ce genre désigne, lorsque le contexte s'y prête, autant les femmes que les hommes.

LE LOGEMENT

Table des matières

1. la conclusion d'un bail

- 1.1 avant sa conclusion
- 1.2 lors de sa conclusion
- 1.3 Recours en cas d'augmentation du loyer, lors du changement du locataire
- 1.4 Les dépôts en garantie
- 1.5 Copie du bail à remettre au locataire
- 1.6 Les biens abandonnés dans un logement vacant
- 1.7 Changement des serrures du logement

2. L'accès au logement en cours de bail

3. La visite du logement

4. Le paiement du loyer

- 4.1. Le défaut de paiement de loyer

5. La colocation

- 5.1. L'obligation de payer le loyer : obligation solidaire ou conjointe?
- 5.2. Pendant le bail

6. La reconduction du bail

7. Comment mettre fin au bail?

- 7.1. La sous-location
 - 7.1.1. Procédure pour sous-louer son logement
- 7.2. La cession de bail
 - 7.2.1. Procédure pour céder son bail

8. Problèmes fréquents

- 8.1. Le bruit
 - 8.1.1. Le bruit provient d'un autre locataire
 - 8.1.2. Vous causez du bruit
- 8.2. Le chauffage
 - 8.2.1. Panne de chauffage
- 8.3. Les travaux urgents et nécessaires

LEXIQUE

ANNEXE 1 : Exemple de mise en demeure, accusé de réception

ANNEXE 2 : Frais à la Régie du logement

COORDONNÉES UTILES

1. LA CONCLUSION D'UN BAIL

1.1 Avant sa conclusion

Avant d'entreprendre toute recherche d'un logement, il est fortement recommandé de se munir d'une trousse contenant les coordonnées ou les lettres d'anciens propriétaires, une lettre d'une institution financière ou des reçus d'Hydro-Québec et de Bell. De telles pièces suffisent à démontrer la capacité de payer du locataire. Toutefois, de plus en plus de propriétaires exigent des candidats qu'ils complètent d'abord des formulaires de location très détaillés avant de leur octroyer un logement. Tout y passe: numéro d'assurance sociale, d'assurance-maladie, de passeport, de permis de conduire, de comptes en banque ou de cartes de crédit. La Commission d'accès à l'information (CAI) nous assure que le candidat n'a pas à dévoiler ces informations.

Les Comités logement (CL) conseillent aux candidats de révéler le minimum d'informations, mais une retenue, pourtant conforme à leurs droits, risque de leur fermer bien des portes, surtout dans des quartiers prisés, où une telle pratique devient monnaie courante. Afin de porter plainte à la CAI, une copie du formulaire de location est essentielle.

Avant la conclusion du bail, le propriétaire doit remettre au nouveau locataire ainsi qu'à un éventuel colocataire, un exemplaire du règlement de l'immeuble, s'il en existe un.

Les règlements de l'immeuble devraient toujours accompagner le bail. De plus, même si le locataire y a apposé sa signature, tout règlement ou clause qui irait à l'encontre de la loi est sans effet. L'interdiction de la sous-location est un exemple de clause abusive. De plus, le propriétaire n'a pas le droit de limiter le nombre d'occupants s'il est proportionnel à la superficie du logement occupé. Il ne peut, non plus, imposer de pénalité pour une faute - chèque sans provisions, perte de clés - qui aille au-delà des frais réels encourus. Le locataire ne peut être tenu responsable d'un dégât qui ne serait pas la conséquence de sa négligence. Enfin, en aucun cas, le propriétaire ne peut se soustraire à sa responsabilité envers le logement qu'il met en location, sous prétexte que le locataire l'aurait accepté tel quel.

1.2 Lors de sa conclusion

Au moment de la signature du bail, le propriétaire ne peut exiger ni chèques postdatés, ni dépôt. Un locataire qui aurait consenti à verser de telles sommes peut demander l'aide de la Régie du logement pour obtenir leur remboursement.

Le propriétaire ne peut exiger que l'avance du premier mois de loyer, mais seulement après la signature du bail. Il vaut mieux s'en remettre au document officiel de la Régie du logement.

Les locataires doivent aussi insister pour que soient inscrites au bail toutes les réparations promises, ainsi que la date à laquelle elles seront exécutées, de préférence avant l'entrée en vigueur du bail. Le locataire pourrait toutefois accepter de faire les travaux lui-même, si le propriétaire le compensait par une diminution de loyer, ainsi que le souligne la Régie du logement. Certains propriétaires tentent de marchander les réparations; en aucun cas, il ne faut accepter d'augmentation en fonction d'éventuels travaux à venir. Une hausse de loyer découle toujours des travaux concrets, effectués durant l'année précédente. Toute hausse doit être justifiée par une augmentation des dépenses du propriétaire; il est alors essentiel de vérifier le loyer que payaient les anciens occupants. Certains propriétaires profitent d'un changement de locataires pour gonfler le loyer, au-delà de ce que leur permet la loi.

Note : Dans un bail de plus de 12 mois, il est possible de prévoir, au moment de sa conclusion, une clause de réajustement du loyer. Le locataire, tout comme le

propriétaire, peut contester un tel réajustement dans les délais prescrits (mais n'oublions pas que la majorité des baux sont à durée déterminée de 12 mois).

1.3 Recours en cas d'augmentation du loyer, lors du changement du locataire

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire constate qu'il paie un loyer supérieur à ce que payait l'ancien locataire, et que le locateur n'a pas indiqué à la section appropriée du formulaire de bail de la Régie du logement (section G) de motif justifiant la différence, il doit d'abord en discuter avec le propriétaire.

La loi contraint d'ailleurs tout propriétaire à spécifier dans le bail, le loyer le plus bas des 12 derniers mois. Si le locataire constate qu'il paie plus cher et si l'augmentation lui semble injustifiée, il dispose de dix jours, à compter de la conclusion du bail, pour déposer une demande de fixation de loyer à la Régie du logement, laquelle appliquera les mêmes critères que lors d'un renouvellement. Si ce n'est pas écrit sur le bail, le locataire dispose alors de deux mois à partir du début du bail. Si le propriétaire a fait une fausse déclaration, le locataire dispose de deux mois à partir du moment où il en prend connaissance de cette fausse déclaration, pour déposer une demande à la Régie du logement.

Il est à noter que la Régie du logement ne peut pas fixer le loyer, ni se prononcer sur une modification au bail dans le cas :

- d'une coopérative d'habitation dont vous êtes membre;
- d'un immeuble construit depuis 5 ans ou moins;
- d'un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'usage depuis 5 ans ou moins (école désaffectée, transformée en immeuble).

Lorsqu'une de ces 3 situations s'applique, le propriétaire doit l'indiquer dans le bail, faute de quoi, la Régie du logement pourra fixer le loyer du nouveau locataire ou, lors de la reconduction du bail, décider d'une modification au bail, et par la suite le propriétaire ne pourra plus se prévaloir de ces exclusions.

Tenir tête à un propriétaire trop curieux ou trop avare n'entraîne pas nécessairement la perte du logement convoité. Il est possible de signer et, par la suite, de contester puisque, dans certains cas, la Régie peut intervenir, même après la signature du bail. Bien des gens sont prêts à fermer les yeux pour obtenir l'appartement rêvé, surtout lorsque les logements

à louer se font rares, comme en ce moment; d'autres préféreront se tenir à carreau afin de ne pas envenimer leurs rapports, mais la négociation d'un bail constitue une relation d'affaires et il importe de rester vigilant, afin de d'assurer le respect de nos droits les plus stricts.

1.4 Les dépôts en garantie

Lors de la signature du bail, il est illégal pour un propriétaire d'exiger un dépôt en garantie (ni pour le loyer, ni pour les clés ou les meubles fournis). Il peut exiger d'avance le 1^{er} terme de loyer.

En pratique, le locataire qui tient à louer le logement, n'a d'autre choix que de signer le bail en payant la somme requise en présence d'un témoin et, ensuite, d'exercer un recours de remboursement auprès de la Régie du logement.

1.5 Copie du bail à remettre au locataire

Le bail, l'écrit (remis au locataire dans le cas d'un bail verbal) et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour qu'ils soient rédigés dans une autre langue.

Dans le cas d'un bail écrit, le propriétaire doit en remettre un exemplaire au locataire dans les 10 jours qui suivent sa conclusion.

Dans le cas d'une entente verbale, le propriétaire doit, dans les 10 jours de sa conclusion, remettre au locataire le formulaire intitulé : « Écrit obligatoire en cas de bail verbal »

Le propriétaire doit prendre soin de toujours inscrire au bail la durée précise de location du logement, sauf si ce bail est à durée indéterminée.

Quand un bail commence le 1^{er} juillet, comme c'est le cas pour la majorité des baux au Québec, le locataire, s'il a un bail de 12 mois, a jusqu'au 30 juin à minuit pour quitter les lieux. C'est donc dire qu'au 1^{er} juillet, le logement doit être libéré des effets du locataire, meubles et autres (il va sans dire que l'ancien et le nouveau locataire peuvent s'entendre sur le moment précis du déménagement).

1.6 Les biens abandonnés dans un logement vacant

Après un préavis de 90 jours, le propriétaire peut :

- les vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable;

- les donner à un organisme de bienfaisance, si le bien ne peut être vendu;
- en disposer à sa guise, s'ils ne peuvent être donnés.

1.7 Changement des serrures du logement

Si, par mesure de précaution, le locataire désire changer les serrures du logement, il doit obtenir le consentement du propriétaire et ce dernier devra en assumer les frais. En tout temps, les deux parties doivent consentir au changement.

2. L'Accès au logement en cours de bail

Que ce soit pour vérifier l'état dans lequel se trouve le logement ou encore pour y effectuer des réparations, le propriétaire doit vous donner un avis écrit ou verbal au moins 24 heures avant d'entrer dans votre logement. Le propriétaire a le droit de vérifier dans quel état se trouve le logement, mais il ne peut abuser de ce droit. Sauf lorsqu'il y a urgence, les travaux doivent se dérouler entre 7:00 et 19:00 heures. À moins que les conditions décrites ci-dessus ne soient pas remplies, le locataire ne peut refuser l'accès au logement. Le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement pour faire ordonner que vous donniez l'accès à votre logement.

Par contre, s'il s'agit de réparations urgentes (ex : bris d'une conduite d'eau, étincelles dans la boîte électrique, etc.) le propriétaire n'a pas l'obligation d'avertir le locataire 24 heures à l'avance et ce, en raison de l'urgence d'effectuer les travaux.

3. La visite du logement par de futurs locataires

Dès que vous avez avisé votre propriétaire que vous ne reconduirez* pas votre bail, celui-ci a le droit d'annoncer que votre logement est à louer. Il faut alors permettre au propriétaire de faire visiter le logement aux futurs occupants. Cela dit, certaines précisions s'imposent. Le propriétaire doit vous demander la permission avant d'entrer dans votre logement. Une simple demande verbale suffit. De plus, il ne peut faire visiter le logement qu'entre 9:00 et 21:00 heures, à moins qu'il y ait urgence. Vous avez le droit d'exiger que le propriétaire, ou son représentant, soit présent lors de la visite. En dehors des conditions que nous venons d'énumérer, le locataire ne peut refuser que son logement soit visité. Le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement afin qu'elle vous ordonne de permettre la visite du logement.

Ces explications sont aussi valables lorsque le propriétaire désire vendre son immeuble et le faire visiter aux éventuels acheteurs.

4. Le paiement du loyer

Le paiement du loyer reste sans contredit l'obligation principale de tout locataire. Vu l'importance de cette obligation, certaines précisions s'imposent.

Tout défaut de paiement du loyer peut entraîner un recours contre le locataire à la Régie du Logement, lequel pourrait entraîner la résiliation du bail et à l'éviction du logement. Il est donc très important que votre paiement parvienne à la personne responsable en temps et lieu.

Le montant du loyer doit être prévu dans le bail. Il est payable par versements égaux sauf pour le dernier versement qui peut être moindre. Il est interdit d'inscrire au bail, une clause qui prévoit un réajustement de loyer en cours de bail. Si une telle mention est inscrite, elle reste nulle et ce, même si vous avez signé le bail.

À moins d'indications contraires, le loyer est payé le 1^{er} de chaque mois. Le propriétaire ne peut exiger que vous lui versiez plus d'un mois de loyer à la fois. Seul le premier versement peut être exigé d'avance. Vous pouvez vous entendre avec le propriétaire pour déterminer à quel endroit

vous devrez acheminer le paiement, à moins qu'il ne se charge lui-même de venir chercher le loyer.

Il peut arriver que vous ne soyez plus certain à qui vous devez faire parvenir votre loyer (ex : vente de l'immeuble, décès du propriétaire, faillite). Dans ce cas, vous devez vous adresser à la Régie du logement afin d'obtenir la permission d'y déposer votre loyer. Cela signifie que La Régie conservera votre loyer et notera la date à laquelle elle l'a reçu et elle l'acheminera à l'ayant droit lorsque celui-ci en fera la demande. Cette procédure est aussi de mise lorsque le propriétaire n'exécute pas ses obligations en vertu du bail. En aucun cas, vous ne devez retenir vous même le loyer et ce, même si le propriétaire ne respecte pas ses engagements. Vous pourriez vous attirer des ennuis. Faites plutôt appel à cette procédure qu'est le dépôt du loyer. Dans tous les cas, il faut obtenir la permission de la Régie.

Par ailleurs, une pratique très répandue consiste à demander au locataire de donner des chèques postdatés. Bien qu'il ne soit pas interdit de fonctionner de cette façon, le propriétaire ne peut pas l'exiger.

Nous vous suggérons de demander un reçu écrit qui attestera chaque versement de loyer. Cette précaution peut vous éviter

bien des inconvénients... il ne faut pas oublier qu'il appartient au locataire de prouver qu'il a payé son loyer.

4.1 Le défaut de paiement du loyer

Le loyer est dû à la date prévue au bail (majoritairement le 1^{er} de chaque mois). Si vous ne le payez pas à cette date, vous êtes en défaut de paiement et le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement afin de vous obliger à lui payer le loyer ainsi que les intérêts courus et les frais de la demande.

Si votre paiement est en retard de plus de trois semaines, les conséquences sont plus graves. En plus de demander le paiement du loyer, avec intérêts et frais, le propriétaire peut demander à la Régie du logement la résiliation de votre bail et votre éviction du logement. Cependant, il vous est possible d'éviter ces sanctions en payant la somme due avant que la décision de la Régie ne soit rendue.

Si vous êtes de ceux qui payent souvent leur loyer en retard, sachez que le propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement pour faire résilier votre bail, car ces retards récurrents ont le même effet qu'un retard de plus de trois semaines. Toutefois, il devra démontrer que ce retard lui cause un préjudice sérieux.

5. La colocation

Vivre en colocation avec une autre personne nous permet de diminuer les frais que l'on doit consacrer au logement. Cela dit, il importe de souligner quelques points.

Un bail en colocation crée une situation juridique multiple. Vous vous engagez envers l'autre colocataire à payer votre part du loyer et à assumer vos obligations en tant que locataire, soit payer le loyer, utiliser le logement en personne raisonnable et à ne pas troubler la jouissance des lieux* des autres locataires. Vous vous engagez tout autant envers le propriétaire de l'immeuble. En résumé, cela signifie que vous devrez payer la part de loyer non payé par votre colocataire s'il est en défaut de le faire. Le propriétaire peut ainsi réclamer la totalité du loyer à une seule et même personne.

5.1. L'obligation de payer le loyer : obligation solidaire ou conjointe?

En général, l'obligation de payer le loyer est conjointe, c'est-à-dire que chaque personne est tenue de payer sa part. (Exemple : Loyer de 500\$, 2 colocataires, 250\$ chacun).

Il arrive assez fréquemment qu'il soit prévu dans le bail que l'obligation de payer le loyer sera solidaire. Cela signifie que le propriétaire peut réclamer le montant total du loyer à une seule personne. Soyez attentif lorsque vous allez signer votre bail!

5.2 Pendant le bail...

Chaque colocataire d'un logement a un droit de maintien dans les lieux*; ce qui signifie que chaque personne peut décider si, à la fin du bail, elle le reconduit* ou non, si elle accepte ou non l'augmentation de loyer ou toute autre modification.

Il est aussi possible pour un colocataire de sous-louer ou de céder son bail, en autant qu'il en respecte les conditions (voir rubrique 6). Il est nécessaire d'obtenir le consentement du propriétaire et de l'autre ou des autres colocataires; après tout, il va ou ils vont devoir vivre avec cette nouvelle personne !

Il vous est fortement suggéré de signer une convention écrite de colocation afin d'y inscrire toutes les obligations relatives à la colocation (ex : paiement du loyer, partage des tâches, paiement du téléphone, chauffage, électricité...)

6. La reconduction du bail

À moins que le propriétaire ne souhaite modifier les conditions du bail (ex : prix du loyer), il n'est pas tenu d'envoyer un avis au locataire concernant la reconduction du bail. C'est à vous, si vous désirez quitter votre logement, d'en aviser le propriétaire par un avis de non-reconduction du bail ou de résiliation du bail. Si vous ne le faites pas, il y aura reconduction automatique de votre bail. Cet avis doit être envoyé entre le 31 décembre et le 31 mars si le bail est à durée fixe de 12 mois ce qui constitue la majorité des cas.

Généralement, le propriétaire fait parvenir au locataire un avis de modification des conditions du bail. Cet avis doit contenir les points suivants :

- le montant du nouveau loyer ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage;
- la durée du bail si elle est modifiée;
- les modifications apportées au bail antérieur.

De plus, cet avis doit vous indiquer que vous disposez d'un délai minimal d'un mois pour refuser la ou les modification(s) demandée(s).

Dans le mois de la réception de cet avis, vous pouvez :

- avertir le propriétaire que vous avez l'intention de quitter le logement à la fin du bail;
- informer le propriétaire par écrit que vous refusez les modifications proposées ou que vous les acceptez.

Il est important de respecter le délai que vous a donné le propriétaire pour faire connaître votre réponse, car si vous l'oubliez, vous êtes réputé avoir accepté les modifications.

Une pratique très courante consiste à envoyer un avis de modification de bail qui vous indique qu'en cas de refus des modifications demandées, vous devrez quitter le logement. Une telle façon de faire contrevient à la Loi. Lorsque vous refusez les modifications proposées, le propriétaire a la possibilité de s'adresser à la Régie du logement dans le mois de la réception de votre refus, pour y déposer une demande de fixation du loyer ou de modification de toute autre condition du bail.

La Régie examinera les modifications proposées et jugera si elles sont raisonnables, compte tenu des dépenses d'exploitation de l'immeuble (taxes foncières, assurance,

électricité, des frais de gestion, des coûts des réparations...). Lorsqu'une demande de fixation de loyer est faite à la Régie du logement, le locataire peut invoquer certains points comme le fait que le propriétaire n'ait pas respecté ses obligations relatives au bail (ex : machines à laver brisées souvent et pour de longues périodes) afin de tenter d'éviter ces modifications.

Si la Régie considère que les modifications au bail sont raisonnables, vous devrez vous y plier ou bien aviser le propriétaire que vous résiliez votre bail.

7. Comment mettre fin au bail?

Bien des personnes croient qu'il est possible de mettre fin à un bail en tout temps, pourvu qu'un avis de trois mois soit envoyé au propriétaire. Cette croyance, bien qu'ancrée solidement dans la société, n'est pas tout à fait exacte. Il existe 3 situations précises où l'on peut obliger le propriétaire à mettre fin à un bail en cours :

- vous avez obtenu un logement à prix modique;
- vous ne pouvez plus habiter votre logement en raison d'un handicap;
- vous êtes une personne âgée et vous avez été admise de façon permanente dans un centre d'hébergement

et de soins longue durée ou dans un foyer d'hébergement.

Toute autre situation (divorce, mariage, difficultés financières, naissance, transfert d'emploi, etc.), ne fait pas obligation au propriétaire de résilier le bail. Cela ne signifie pas que vous ne puissiez pas vous entendre avec votre propriétaire. Un accord reste toujours possible. Cela dit, il est dans votre intérêt de le mettre par écrit!

Vous avez tenté de vous entendre avec votre propriétaire, mais sans succès : ne désespérez pas, il vous reste deux autres possibilités. Il s'agit de la sous-location ou de la cession de bail. Il faut cependant noter que ces possibilités ne s'offrent pas aux personnes dans l'une ou l'autre de ces situations :

- Vous êtes étudiant(e) et résidez dans un établissement d'enseignement;
- Vous habitez dans un logement à loyer modique;
- Votre logement est déclaré résidence familiale* et le propriétaire est au courant de cette déclaration.

7.1. La sous-location

La sous-location maintient votre lien avec le logement. En effet, vous demeurez le locataire du logement et vous conservez

vos droits et obligations. Cette alternative est idéale lorsque vous devez quitter temporairement votre logement, avec l'intention d'y revenir plus tard.

Même si vous sous-louez votre logement, vous demeurez pleinement responsable de toutes les obligations inscrites au bail. À ce titre, vous devrez :

- porter à la connaissance du sous-locataire les règlements de l'immeuble;
- inclure dans le bail de sous-location toutes les obligations auxquelles vous êtes tenu concernant le logement (ex : déneigement);
- délivrer le logement en bon état d'habitabilité, de propreté, d'entretien et de réparations;
- permettre la jouissance paisible des lieux;

En résumé, si le sous-locataire a des problèmes concernant le logement, c'est avec vous qu'il devra discuter. Ainsi, il pourrait intenter un recours contre vous pour que vous effectuiez les réparations urgentes et nécessaires. Ce sera à vous de vous adresser au propriétaire pour qu'il exécute les travaux. La sous-location ne vous libère donc pas du lien juridique qui existe en vertu du bail! Il est donc important, si vous ne voulez

pas reconduire* votre bail, d'envoyer un avis de non-renouvellement à votre propriétaire.

Un autre inconvénient de la sous-location est que le sous-locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux*. Cela peut être un inconvénient majeur, advenant des réparations majeures ou tout autres situations nécessitant une évacuation temporaire du logement.

7.1.1. Procédure pour sous-louer son logement

Afin de sous-louer son logement, il faut signer un bail de sous-location. Nous avons vu précédemment que ce bail doit faire état des règlements de l'immeuble et des obligations particulières qui font partie du bail initial que vous avez signé.

Il est primordial d'obtenir le consentement du propriétaire à la sous-location. Pour ce faire, vous lui transmettez par écrit un avis de sous-location qui contient le nom et l'adresse de la personne qui est intéressée à sous-louer votre logement. Ce sont les seuls renseignements qui sont obligatoires. De plus, vous devriez indiquer la date à laquelle la sous-location sera effective. Le propriétaire dispose de quinze jours après à la réception de l'avis pour refuser la sous-location. S'il ne vous répond pas dans ce délai, il est réputé avoir accepté la sous-

location. Il est donc important de vous assurer que vous pourrez prouver la date de réception de l'avis par le propriétaire – une lettre enregistrée est donc utile.

Si le propriétaire accepte la sous-location, il peut vous réclamer les dépenses qu'il a engagées, par exemple les frais d'étude de crédit du futur occupant.

Il peut arriver que le propriétaire refuse votre candidat à la sous-location. Dans ce cas, il doit vous informer de sa décision en vous indiquant les raisons de son refus. Ces dernières doivent être sérieuses (ex : incapacité de payer loyer, mauvais comportement de la personne, etc.)

Dans le cas où les raisons invoquées par le propriétaire ne vous sembleraient pas sérieuses, vous disposez d'un recours devant la Régie du logement. Vous pouvez lui demander qu'elle examine les raisons du propriétaire ou qu'elle mette fin à votre bail. Si la Régie en vient à la conclusion que les raisons ne sont pas fondées, elle autorisera la sous-location. Si le refus du propriétaire vous a causé des inconvénients, vous pouvez aussi demander des dommages-intérêts. Il est important, lorsque vous vous présenterez à l'audience devant la Régie, d'apporter avec vous tous les documents qui fondent votre preuve. De plus, il est essentiel que la personne à qui vous désirez sous-

louer soit présente. Assurez-vous de sa présence et si vous avez des doutes, assignez*-la!

Il faut maintenant vous aviser que la Régie du logement prévoit certains frais non remboursables pour déposer une demande (Annexe 2). Si une personne reçoit des prestations en vertu de la *Loi sur la Sécurité du Revenu* et qu'elle en fait la preuve, elle n'aura pas à payer ces frais.

Il faut aussi noter que le régisseur peut imposer à la partie qui est poursuivie le remboursement des frais encourus par l'autre partie.

7.2. La cession de bail

La cession de bail est la façon de vous libérer complètement de votre bail et de toutes les obligations qu'il comporte. Il est donc clair que vous n'avez plus l'intention de revenir dans votre logement.

Ainsi, vous transférez toutes les obligations qui résultent de votre bail au cessionnaire*. Vous n'êtes plus locataire au moment où la cession prend effet.

En ce qui concerne le cessionnaire, il n'est pas considéré par la loi comme un nouveau locataire; il se trouve en quelque sorte à prendre le relais de votre bail. Il ne peut donc faire fixer le loyer par la Régie, car cela est un recours réservé au nouveau locataire. Par contre, il a droit au maintien dans les lieux et doit assumer tous les droits et obligations qui découlent de son bail. Le propriétaire n'a pas à signer un nouveau bail avec le cessionnaire; le bail initial se trouve cédé au cessionnaire.

7.2.1. Procédure pour céder son bail

La procédure de cession de bail est la même que celle que nous avons expliquée concernant la sous-location (ref. p. section 7.1.1) en faisant les adaptations nécessaires. Nous y renvoyons le lecteur.

Il existe à la Régie du logement un modèle de contrat de cession de bail qui est très simple. Vous pourrez vous le procurer aux différents points de service de la Régie du logement (voir p. 30). Il vous suffit de le compléter avant d'envoyer un avis de cession au propriétaire. Il est fortement conseillé de l'employer afin de s'assurer de respecter l'ensemble des dispositions du Code civil, en la matière. De plus, il est important que vous avisiez le cessionnaire de tout ce

que comporte votre bail (obligations particulières, avis d'augmentation de loyer, etc.)

8. Problèmes fréquents

8.1. Le Bruit

Tant le locataire que le propriétaire ont droit à la jouissance paisible des lieux*. Cela signifie que chacun a droit à la tranquillité de son logement. Lorsqu'on habite dans un logement ou dans un appartement, il faut s'attendre à devoir « cohabiter » avec les autres occupants de l'immeuble. Cette cohabitation a tout de même des limites; personne n'est tenu d'endurer le bruit excessif!!!

8.1.1. Le bruit provient d'un autre locataire

La première étape est d'avertir poliment le locataire bruyant. Bien des gens n'ont pas connaissance qu'ils font du bruit et bien souvent ce simple avertissement fera cesser le problème. Il arrive parfois que cette méthode ne fonctionne pas, il faut donc passer à la seconde étape : avertir le propriétaire. Ce dernier devra faire des démarches auprès du locataire bruyant afin de lui demander de cesser de troubler la qualité de vie des autres occupants de l'immeuble. Il peut vous être utile de

prendre en note la date, l'heure à chaque fois que des épisodes bruyants se produisent.

Même s'il est du devoir du propriétaire de s'assurer de la tranquillité de l'immeuble, il arrive parfois que ses efforts pour régler la situation ne résolvent pas le problème. Dans ce cas, vous avez une autre possibilité; écrire une lettre (mise en demeure : voir Annexe 1) à votre propriétaire dans laquelle vous lui demandez, par exemple, de régler le problème de bruit dans les dix jours.. Vous indiquez aussi qu'à l'expiration de ce délai, vous interviendrez auprès de la Régie du logement. Il est prudent d'envoyer la mise en demeure par courrier recommandé et que vous demandiez qu'un accusé de réception* vous soit remis lorsque votre propriétaire aura reçu la lettre. Vous pouvez aussi lui remettre la lettre en main propre en prenant soin de lui faire signer un accusé de réception que vous aurez écrit vous-même. Vous trouverez un exemple à l'Annexe 1.

Le délai de 10 jours que vous avez donné au propriétaire pour agir est maintenant écoulé et la situation ne s'est pas améliorée, vous pouvez maintenant intenter un recours devant la Régie du logement. Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- Dans les cas graves, vous pouvez demander à la Régie de résilier* votre bail. Cela implique que vous devrez vous trouver un autre endroit où loger.
- Dans la majorité des cas, une diminution de loyer est demandée en raison du fait que vous n'avez pu jouir pleinement du logement ou de l'appartement.
- Dans le cas où votre propriétaire n'aurait rien fait pour tenter de régler le problème de bruit, vous pourrez lui réclamer des dommages-intérêts*.

Lorsque vous vous adressez à la Régie du Logement, celle-ci vous enverra, ainsi qu'à la personne que vous avez visé par votre demande, un avis de convocation à une audience. Lors de cette audience, il faudra que vous prouviez tous les éléments que vous évoqués dans votre demande. Pour ce faire, vous devriez avoir en main, la copie de la lettre de mise en demeure envoyée au propriétaire et les notes que vous avez prises concernant la date et l'heure des bruits. Vous pourriez aussi vous faire accompagner par des membres de votre famille, des voisins ou des visiteurs qui auraient été témoins des bruits dont vous vous plaignez.

8.1.2. Vous causez du bruit

En tant que locataire, vous avez aussi l'obligation de vous conduire de façon à ne pas troubler les autres locataires de l'immeuble. Il est donc impératif que vous cessiez de perturber la tranquillité de l'immeuble sinon, un locataire ou le propriétaire peut intenter un recours contre vous devant la Régie du Logement et votre bail pourrait être résilié.

8.2. Le chauffage

Votre logement est chauffé par le propriétaire. Au départ vous pensiez que cela était une bonne chose. Aujourd'hui, vous avez changé d'idée... il fait beaucoup trop chaud ou pire encore, vous gelez dans votre propre logement. Que faire?

Aucune disposition précise de la loi ne vise les problèmes de chauffage. Cependant, le propriétaire doit s'assurer que vous avez une température ambiante adéquate tout au long de l'année. Cela relève de l'obligation qu'il a de vous donner accès à un logement en bon état d'habitabilité. La température intérieure d'un logement en hiver devrait normalement se situer autour de 21° degré Celsius (70° F).

Si vous avez des problèmes de chauffage dans votre logement, voici ce qu'il faut faire :

- relever par écrit les températures extérieures et intérieures pendant 2-3 jours à raison de 4 fois par jour si possible;
- avertir le propriétaire et lui donner une copie de votre relevé de température.

8.2.1. Panne de chauffage

Lorsque cela survient, vous devez avertir le propriétaire afin qu'il règle le problème. S'il n'agit pas ou si vous ne pouvez le joindre, vous pouvez faire effectuer la réparation du système de chauffage ou le remplissage du réservoir. Il s'agit d'une situation urgente. Vous avez ensuite le droit d'obtenir le remboursement des dépenses nécessaires effectuées. S'il le faut, vous pouvez retenir ce montant sur votre prochain paiement de loyer.

8.3. Les travaux urgents

Certaines situations nous obligent à agir rapidement afin d'éviter que le logement se détériore ou qu'il ne devienne dangereux pour ses occupants. En voici quelques exemples :

- Fuite d'eau;

- Écoulement d'eau par le toit;
- Refoulement d'égoûts :
- Bris d'une marche d'escalier;
- Bris du système de chauffage en hiver;
- Serrure défectueuse;
- Panne de chauffage en hiver;
- Etc....

Toutes ces situations exigent que le propriétaire résolve le problème rapidement. Votre devoir en tant que locataire consiste à avertir le propriétaire du problème le plus rapidement possible. Que ce soit par téléphone ou par avis écrit (gardez en une copie), il est utile que vous preniez en note les dates, heure et le nom de la personne à qui vous avez adressé l'avertissement.

Si personne ne réagit suite à votre avertissement, vous pouvez faire effectuer les réparations nécessaires et urgentes par des gens qualifiés (plombier, électricien, menuisier, ...). Il est très important que vous ne fassiez faire que les travaux qui sont nécessaires pour corriger la situation. Ce n'est pas le temps, par exemple, de refaire la cage d'escalier au grand complet si seulement une marche devait être remplacée. En plus de cela, lorsque vous choisissez la personne qui effectuera les travaux, il faut que vous agissiez comme si c'était vos propres biens qui

devaient être réparés. Autrement dit, vous devez agir de bonne foi tout en minimisant les coûts!

Afin que le propriétaire puisse vous rembourser, il est nécessaire que vous gardiez toutes les pièces justificatives (facture, reçu, pièces remplacées, ...). Si ce dernier refuse de vous rembourser, vous avez le droit de retenir sur votre loyer le montant des réparations, et ce, sans autorisation de la Régie du logement.

LEXIQUE

- **Accusé de réception** : Document qui fait état de la date de la réception d'un document par l'autre partie.
- **Assigner** : ordonner à une personne de se présenter devant un tribunal à une date déterminée pour qu'elle y soit interrogée.
- **Cessionnaire** : Personne qui obtient les droits du locataire en raison de la cession.
- **Dommmages-intérêts** : somme d'argent qui sera versée à une partie en raison de l'inexécution d'une obligation d'une autre partie.
- **Jouissance des lieux** : utilisation du logement.
- **Maintien dans les lieux** : droit qui est reconnu par la loi au locataire d'un logement d'occuper les lieux loués à condition de respecter ses obligations.
- **Reconduction, reconduire** : renouvellement du bail aux mêmes conditions que le bail précédent.
- **Résidence familiale** : résidence où les membres de la famille habitent de façon habituelle. Pour être reconnu à ce titre, il doit y avoir une déclaration de résidence familiale dans un acte qui est publié au Registre foncier.
- **Résiliation** : annulation

ANNEXE 1 Modèle de mise en demeure

Sous toutes réserves
Original par courrier recommandé

Montréal, le 10 septembre 2000

M. Jacques Leproprio
150 rue Logement, #2
Montréal, Québec
CoC CoC

Objet : Bruits excessifs

Monsieur,

Malgré plusieurs demandes verbales de ma part, vous négligez ou refusez d'intervenir auprès de votre locataire Madame LaBruyante, afin qu'elle cesse de troubler la quiétude de l'immeuble.

Par conséquent, à défaut par vous d'agir dans les dix (10) jours suivant la réception de la présente, je verrai alors à intenter contre vous toutes les procédures judiciaires appropriées, le tout sans autre avis ni délai et à vos entiers dépens.

Veillez agir en conséquence.

(Votre signature)
(votre nom en lettre d'imprimerie)

Modèle d'accusé de réception :

(lettre)

Je, soussigné, accuse réception de la lettre ci-dessus,
(*si reçu en main propre*)

Le _____

(Signature du propriétaire)

ANNEXE 2

Extrait du **Tarif sur les frais exigibles à la Régie du logement**
(R.R.Q., 1981, c. R-8.1, r. 1.01)
(*indexé au 1er novembre 2002*)

1. Pour la production des actes de procédure ci-dessous, les frais exigibles sont établis comme suit :

1° 57 \$ pour une demande autre que celles visées aux paragraphes 2° et 3°;

2° pour une demande afin de statuer sur une modification du bail, en révision ou en réduction

de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer et en révision d'une décision du tribunal ou pour une demande comportant une diminution de loyer :

si le loyer est de 350 \$ ou moins : 34 \$

si le loyer excède 350 \$ sans dépasser 600\$: 44\$

si le loyer excède 600 \$: 57 \$ [...]]

3° 27 \$ pour la remise au rôle d'une cause rayée ou pour une requête en réouverture d'audience.

2. À compter de 1997, les frais visés à l'article 1 sont majorés au 1^{er} novembre de chaque année selon le taux de variation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada, tel qu'établi par Statistiques Canada en vertu de la Loi sur la Statistique (L.R.C., 1985, c. S-19), calculé en considérant la moyenne des indices des 12 mois précédents. [...]

3. Les frais visés à l'article 1 sont payables lors de la production de l'acte de procédure, en argent, par chèque certifié, mandat postal ou au moyen d'un autre effet de paiement offrant les mêmes garanties, à l'ordre du ministre des Finances.

4. La personne qui fait la preuve qu'elle reçoit des prestations en vertu d'un programme d'aide de dernier recours prévu à la Loi sur la sécurité du revenu (L.R.Q., c. S-3.1.1) n'a pas à verser ces frais. [...]

7. Peuvent être adjugés en vertu de l'article 79.1 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) les frais engagés par le demandeur pour la signification de la procédure introductive d'instance à chaque partie, jusqu'à concurrence de 6 \$.

COORDONNÉES UTILES

Régie du logement

Montréal

*Village olympique (Pyramide Ouest (D))
5199, rue Sherbrooke Est, Rez-de-chaussée
Bureaux 2095 et 2161
Montréal, (Québec) H1T 3X1
Tél : (514) 873-2245 Fax: (514) 864-3633*

Longueuil

*Édifice Montval
201, Place Charles-Lemoyne, Rez-de-chaussée
Longueuil, (Québec) J4K 2T5
Tél : (514) 873-2245 Fax : (450) 928-7741*

Laval

*2800, boul St-Martin Ouest, 3e étage, bureau 3.10
Laval, (Québec) H7T 2S9
Tél : (514) 873-2245 Fax : (450) 680-6026*

*Partout en région : Tél : 1-800-683-2245
Site Internet : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/>*

Frapru (Front d'action populaire en réaménagement urbain)

* Le Frapru intervient depuis 1978 pour la défense et l'amélioration des conditions de logement et de vie de la population à faible revenu
*1215, rue de la Visitation, local 104
Montréal, (Québec) H2L 3B5
Tél : (514) 522-1010 Fax : (514) 527-3403
Site Internet : <http://www.frapru.qc.ca>*

Office municipal d'habitation

* Pour faire une demande de HLM (Habitation à loyer modique), il faut vous inscrire.

Ancienne ville de Montréal

secteur Ouest : Côte-des-Neiges – Snowdon, Côte-Saint-Paul - Ville-Émard, Notre-Dame-de-Grâce, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri et Ville-Marie : (514) 872-3368

secteur Centre : Ahuntsic, Bordeaux-Cartierville, Centre-Sud à l'ouest de la rue Amherst, Parc-Extension, Petite-Patrie, Plateau-Mont-Royal, Saint-Michel et Villieray : (514) 872-2277

secteur Est : Centre-Sud à l'est de la rue Amherst, Hochelaga-Maisonneuve, Mercier Est, Mercier Ouest, Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et Rosemont : (514) 872-2235

Les autres arrondissements de l'île

Anjou (514) 351-2153, **Dorval** (514) 633-4100, **Lachine** (514) 634-7289, **Lasalle** (514) 364-2382, **Montréal-Est** (514) 351-2153, **Montréal-Nord** (514) 325-6340, **Outremont** (514) 273-9434, **Pointe-Claire** (514) 695-7679, **Sainte-Anne-de-Bellevue** (514) 695-7679, **Sainte-Geneviève** (514) 695-7679, **Saint-Laurent** (514) 747-9481, **Saint-Léonard** (514) 325-4710, **Verdun** (514) 769-3030 et **Westmount** (514) 932-1658.

Laval

(450) 688-0184

Longueuil

(450) 670-2733

Comités logements et associations de locataires

Comité de logement du Plateau Mont-Royal

4450, rue Saint-Hubert
Montréal, (Québec) H2J-2W9
Tél : (514) 527-3495 Fax : (514) 527-6653
Courriel: clpmr@cam.org
Site internet: <http://www.cam.org/~clpmr/index.html>

Comité de logement de la Montérégie

445, boul. Ste-Foy, bur. 201
Longueuil, (Québec) J4J 1X9
Tél : (450) 670-5080

Association des locataires de Villeray

7378, rue Lajeunesse
Montréal, (Québec) H2R 2H8
Tél : (514) 270-6703 Courriel : alv@cam.org

Association des locataires des habitations Jeanne-Mance

100, boulevard de Maisonneuve Est
Montréal, (Québec) H2X 1J8
Tél : (514) 845-6394

Comité d'action de Parc-Extension

419, rue Saint-Roch
Montréal, (Québec) H3N 1K2
Tél : (514) 278-6028 Courriel : cape@qc.aira.com

Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun

3972, rue de Verdun
Verdun, (Québec) H4G 1K9
Tél : (514) 769-2228

Comité de logement du Centre-Sud

1710, rue Beaudry

Montréal, (Québec) H2L 3E7

Tél : (514) 521-5992 Courriel : centsud@cam.org

Comité de logement de la Petite Patrie

6747, rue Saint-Denis
Montréal, (Québec) H2S 2S3
Tél : (514) 272-9006

Comité de logement de Rosemont

Tél : (514) 597-2581 ou (514) 597-2582
Courriel : clr@cam.org

Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (Oeil-CDN)

6655, boul. Côte-des-Neiges, bureau 320
Montréal, (Québec) H3S 2B4
Tél : 738-0101 Courriel : oeilcdn@cam.org
Site Internet :
http://www.cam.org/~cdn_ndg/reseau/oeil/index.html

Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve

2570, rue Nicolet
Montréal, (Québec) H1W 3L5
Tél : (514) 528-1634 Courriel : elhm@cam.org

Infologis de l'Est de l'île

2532, rue des Ormeaux
Montréal, (Québec) H1L 4X5
Tel : (514) 354-737
Courriel : infologisdelest@bellnet.ca

Mise à jour du texte en DÉCEMBRE 2002