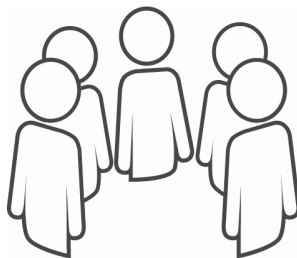


# Cahier du participant



**RÉPAT**

Regroupement d'éducation populaire  
de l'Abitibi-Témiscamingue

## Table des matières

Questions importantes à demander au propriétaire.....	3
Recherche d'un logement.....	3
Trucs.....	3
Piège à éviter.....	3
Ce que le propriétaire peut demander.....	4
Renseignements confidentiels (à votre discrétion).....	4
Discrimination.....	4
Comment la reconnaître.....	5
Les 6 commandements du locataire :.....	5
Les principales obligations du propriétaire.....	5
Est-ce que le propriétaire peut me demander un dépôt d'argent?.....	5
Quoi faire lorsqu'un des colocataires ne paie pas sa part?.....	6
Le renouvellement et les modifications du bail.....	6
Sous-louer ou céder mon bail en tant que colocataire.....	6
Le propriétaire vous doit de l'argent.....	6
Petit conseil.....	6
Le bruit.....	7
Payer son loyer.....	7
Les modifications au bail et la hausse du loyer.....	7
Le propriétaire peut entrer chez vous.....	8
Le harcèlement.....	8
La reprise du logement et l'éviction.....	9
Quitter son logement!.....	9
Le Bail.....	10
Demande à la Régie.....	11
Barême Aide juridique.....	12
Ressources.....	13

### Questions importantes à demander au propriétaire.

- Le chauffage, l'eau chaude et l'électricité sont-ils inclus dans le prix du loyer?
- Y a-t-il une entrée pour la laveuse et la sécheuse, sinon où est la buanderie la plus proche?
- Si le logement a besoin d'être repeint, qui assume les frais?
- Y a-t-il un espace de rangement (remise, dépôt, etc.)?
- Y a-t-il un droit d'accès à la cour?
- Etc.

## **Recherche d'un logement**

### **Trucs**

- Informer familles, amis, collègues
- Envisager la colocation
- Les annonces dans divers endroits de services
- Analyser ce que l'on veut
- Se faire accompagner d'une personne qui pourra vous servir de témoin en cas de discrimination.
- Visiter surtout le logement le jour pour voir les défauts
- Ne pas hésiter à regarder partout dans le logement
- Essayer d'avoir un contact avec le présent locataire
- Vérifier auprès d'Hydro-Québec (1 800 ÉNERGIE)
- Prendre des photos à l'arrivée et au départ du logement (en cas de problèmes, celles-ci pourront servir de preuves).

### **Piège à éviter**

- Agence de location
- Donner un dépôt (seul le paiement de loyer du premier mois peut être exigé d'avance selon la loi, une fois le bail signé)
- Constructions neuves ou ayant changé de vocation (anciennes écoles, commerces, etc.) en raison de l'absence de contrôle d'augmentation du loyer durant une période de 5 ans.
- Accepter un bail de moins de six mois.

## Ce que le propriétaire peut demander

- Le nom
- L'adresse
- Le numéro de téléphone
- Nom du propriétaire du logis actuel ainsi que son adresse et numéro de téléphone
- Coût de location du logis actuel (facultatif; pour déterminer votre capacité de paiement)

## Renseignements confidentiels (à votre discrétion)

- Numéro d'assurance sociale
- Numéro de passeport
- Numéro de permis de conduire
- Numéro d'assurance maladie
- Numéro de compte de banque/caisse
- Nom et adresse de l'employeur
- Salaire et talon de chèque de paie
- Numéro de carte de crédit

## Discrimination

Exclusion de la part du propriétaire

Interdiction du propriétaire de vous refuser en raison de :

- Votre sexe
- Votre orientation sexuelle
- Votre âge
- Votre grossesse
- Votre handicap
- Votre état civil
- Votre religion
- Votre origine ethnique
- Vos conditions sociales
- Vos convictions politiques

## **Comment la reconnaître**

- Demandez-lui pourquoi il vous refuse le logement (il peut vous le dire directement = discrimination à l'état pur) (exemple : vous êtes étudiant)
- Observez et notez les réactions (exemple : votre accent)
- Demander l'aide d'un ami
- Prenez en note l'adresse, le nom du propriétaire, la personne rencontrée, l'heure, grandeur logement et le prix.
- Être accompagné lors de visite

### **Vous croyez être victime de discrimination?**

#### **Porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)**

Tél. : 1-800-361-6477

Internet : [www.cdpedj.qc.ca](http://www.cdpedj.qc.ca)

## **Les 6 commandements du locataire :**

- Payer son loyer à la date prévue au bail
- S'occuper du logement avec précaution et d'une façon responsable
- Faire les petites réparations d'entretien qui s'imposent
- Ne pas faire de changements majeurs (nb de pièces, accès à une porte, etc.)
- Remettre le logement dans l'état où vous l'avez reçu
- Ne pas troubler la vie des autres locataires

## **Les principales obligations du propriétaire**

- Offrir un logement en bon état et sécuritaire
- Procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail
- Faire toutes les réparations nécessaires au logement à l'exception des petites réparations d'entretien
- Ne pas faire de changements majeurs (nb de pièces, accès à une porte, etc.) sans avis préalable

## **Est-ce que le propriétaire peut me demander un dépôt d'argent?**

Lorsque le bail est conclu, le propriétaire peut seulement exiger que vous déposiez le premier mois de loyer par contre, il peut l'encaisser immédiatement. C'est le maximum autorisé par la loi.

**Illégal :** Les autres mois de loyer, les clés, l'endommagement éventuel du logement ou des meubles, etc.

## Quoi faire lorsqu'un des colocataires ne paie pas sa part?

- Payer la part du colocataire fautif
- Récupérer l'argent qu'il doit
- On peut poursuivre un colocataire à la Régie du logement

## **Le renouvellement et les modifications du bail**

- Chaque colocataire reçoit l'avis
- Chaque colocataire est responsable de répondre
- Colocataire tenue responsable si un veut quitter
- La personne désirant quitter doit aviser les autres
- Chaque colocataire peut décider de contester à lui seul l'augmentation de loyer

## **Sous-louer ou céder mon bail en tant que colocataire**

- Vous pouvez sous-louer ou céder le bail (avec avis écrit au propriétaire et aux colocataires)
- Avis (nom, adresse de la personne, date prévue pour cette sous-location ou cession)
- Le ou les colocataire (s) et le propriétaire ont le droit de refuser (motif sérieux)

## Le propriétaire vous doit de l'argent

- Réparations urgentes et nécessaires

-Tout problème dangereux pour la santé ou la sécurité du locataire est considéré comme une réparation urgente et nécessaire (ex., des tuyaux qui gèlent durant l'hiver).

-Pour toutes réparations urgentes, le locataire doit avertir son propriétaire le plus vite possible pour se dégager de toute responsabilité en lui donnant 48 heures pour agir (lettre par courrier recommandé ou téléphoner avec témoin).

-Si le propriétaire n'agit pas dans les 48 heures, le locataire peut faire les réparations et les déduire du montant du loyer sous présentation des photocopies des factures. Il est donc très important de conserver tous les reçus et les factures.

## **Petit conseil**

- Ne retenez pas le loyer ou une partie du loyer

- Payer le loyer et essayer de vous entendre avec lui
- Adressez-vous à la Régie du logement

## Le bruit

- Un locataire peut-il faire du bruit jusqu'à 23h00 ?

-Non, quelle que soit l'heure, compte tenu des circonstances, un locataire ne peut pas faire de bruit excessif.

-On respecte les autres locataires!!

## Payer son loyer

La plus importante des obligations, car si le loyer est en retard d'une journée, votre propriétaire peut déposer une demande à la Régie du logement pour vous forcer à payer et même pour faire casser votre bail.

**Quand payer?** Le loyer est payable le premier jour de chaque mois (peut avoir exception)

**Où payer?** A priori, c'est au propriétaire de se déplacer (peut avoir exception)

Si vous payez en argent comptant, vous devez demander au propriétaire un reçu.

## Les modifications au bail et la hausse du loyer

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE L'AVIS PAR LE PROPRIÉTAIRE	DÉLAI DE LA RÉPONSE PAR LE LOCATAIRE
12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Durée de bail indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis

Pour savoir si une hausse de loyer est abusive, on peut se fier aux **indices de la Régie du logement** (2011):

**Logements chauffés** à l'électricité augmentation permise de 0,6 % **OU** de 2,40\$ par mois

au gaz 0,6 % **OU** de 2,40\$/mois

au mazout 2,7 % **OU** 10,80\$/mois

**Logements non chauffés** 0,5 % **OU** de 2\$/mois

Notez que d'autres augmentations peuvent être liées à la hausse des taxes municipales ou à des coûts de rénovation. Pour en savoir plus visitez le [www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp](http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp).

**Vous avez trois choix devant une modification de bail :**

- Accepter
- Déménager
- Refuser les modifications (incluant la hausse de loyer) et renouveler votre bail

### **Le propriétaire peut entrer chez vous...**

Pour vérifier l'état du logement, entreprendre des travaux ou faire visiter votre logement à un acheteur éventuel :

- Le propriétaire doit vous aviser 24 heures à l'avance. Les visites doivent se faire entre 9h et 21h et les travaux entre 7h et 19h, sauf urgence. Dans ce cas, aucun préavis n'est nécessaire.

Pour permettre la visite de votre logement à des locataires potentiels :

- En principe, aucun préavis n'est nécessaire. Cependant, votre propriétaire doit respecter votre droit à la vie privée. La visite doit se faire entre 9h et 21h.

### **Le harcèlement**

Le propriétaire ne peut en aucun cas user de harcèlement pour pousser un locataire à quitter son logement avant la fin du bail.

Tout locataire victime de harcèlement peut avoir des recours à la Régie du logement en dommages et intérêts.



## La reprise du logement et l'éviction

Tant que vous respectez vos obligations, vous avez le droit de conserver votre logement, sauf exceptions.

Il veut reprendre votre logement pour y loger :

- Ses enfants ou ses parents
- Son ex-conjoint(e)
- Lui-même
- Tout autre membre de sa famille ou de sa belle-famille dont il est le principal soutien (physique, financier, psychologique, etc.).

Vous avez le droit de refuser la reprise et/ou demander une indemnité. De plus, votre propriétaire ne peut vous forcer à quitter avant la fin de votre bail.

Le propriétaire peut évincer un locataire lorsqu'il désire:

- Subdiviser le logement
- Le démolir
- L'agrandir
- Changer son affectation

**Il ne peut jamais évincer un locataire avant la fin du bail.**

## Quitter son logement!

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE VOTRE AVIS DE NON-RENOUVELLEMENT
12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Durée de bail indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin ou avant la fin souhaitée du bail dans le cas d'un bail à durée indéterminée

- Le non-renouvellement du bail  
Vous devez envoyer un avis de non-renouvellement
- La résiliation ou «casser son bail»

Vous pouvez cependant casser votre bail avec l'accord (écrit) de votre propriétaire

Exception de résiliation sans difficulté :

- Si vous obtenez un logement subventionné
  - Si vous ne pouvez plus occuper votre logement à cause de votre handicap
  - Si le tribunal décide de vous reloger dans un autre logement équivalent qui correspond à vos besoins
  - Si la personne obtient un logement dans une résidence pour personnes âgées.
- La cession de bail  
Il s'agit du transfert de votre bail à un nouveau locataire  
Le propriétaire ne peut augmenter le loyer ni changer une autre clause prévue au bail. Si le nouveau locataire ne paie pas, ce sera lui le responsable  
Lors d'une cession, l'ancien locataire quitte définitivement son logement et ne peut plus y revenir.
  - La sous-location  
La sous location est une solution qui vous permet de quitter temporairement votre logement  
Vous restez responsable du bail (c'est bien d'avoir une entente écrite avec le sous-locataire)  
Le propriétaire ne peut poursuivre le sous-locataire!

## Le Bail

Le propriétaire peut introduire dans le bail des clauses qui s'avèrent abusives ou illégales.

Exemple:

- Une augmentation du loyer si le nombre d'occupants augmente;
- Un désengagement de la responsabilité du propriétaire s'il advient certains bris;
- Des frais trop élevés pour un chèque sans fonds;
- Des intérêts trop élevés pour retard de paiement.

## Demande à la Régie

### TARIFS DES FRAIS EXIGIBLES À LA RÉGIE DU LOGEMENT

à compter du 1er novembre 2010		
<p><b>Demande de modification du bail</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● pour fixation du loyer</li> <li>● pour modification du bail</li> </ul> <p><b>Demande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● en révision ou réduction de loyer</li> <li>● en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer</li> <li>● en révision d'une décision du tribunal</li> <li>● comportant une diminution de loyer</li> </ul>	<p><b>Réinscription au rôle</b> (à la suite d'une cause rayée)</p> <p><b>Requête en réouverture d'audience</b> (se rédige sur un formulaire <b>Demande</b>)</p>	<p><b>Demande relative au non-paiement du loyer</b></p> <p><b>Demande en indemnité de relocation et dommages</b></p> <p><b>Demande</b> (pour les autres demandes que celles énumérées précédemment) *</p>
si le loyer est de 350 \$ ou moins : <b>41 \$</b> si le loyer excède 350 \$ mais ne dépasse pas 600 \$ : <b>51 \$</b> si le loyer excède 600 \$ : <b>66 \$</b>	<b>33 \$</b>	<b>66 \$</b>

\*Toutefois, pour une «Demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divisée», le tarif des frais exigibles s'élève à **164 \$** par logement.

## Barème Aide juridique

<http://www.csj.qc.ca/>

### Centre communautaire juridique de l'Abitibi-Témiscamingue

566, 1ère Avenue Ouest  
Amos (Québec)  
J9T 1V3  
Tél: 819 732-5215  
Télé: 819 732-0515  
Courriel: [administration@ccjat.qc.ca](mailto:administration@ccjat.qc.ca)  
Internet: <http://www.ccjat.qc.ca>

Me PAQUIN Jean, directeur général

### Aide juridique Rouyn-Noranda

53, rue du Terminus Ouest  
Rouyn-Noranda (Québec)  
J9X 2P4  
Tél: 819 762-2301  
Télé: 819 762-0653  
Courriel: [bajrouynnoranda@ccjat.qc.ca](mailto:bajrouynnoranda@ccjat.qc.ca)

Me BOUFFARD Carole, directrice  
Me HARVEY Denis  
Me SAMSON Nathalie

### Aide juridique Val-d'Or

849, 5e avenue  
Val-d'Or (Québec)  
J9P 1C1  
Tél: 819 825-6930  
Télé: 819 825-4803  
Courriel: [bajvaldor@ccjat.qc.ca](mailto:bajvaldor@ccjat.qc.ca)

Me BEAULIEU Marie-France  
Me LORUSSO Julie  
Me ROY Sylvie

### BARREAU du QUÉBEC

Vous pensez que les avocats ne respectent pas leur mandat et qu'ils ne défendent pas adéquatement votre dossier, vous pouvez le signaler :

514 954 3400 ou sans frais 1 800 361-8495

[information@barreau.qc.ca](mailto:information@barreau.qc.ca)

445, boulevard Saint-Laurent  
Montréal (Québec) H2Y 3T8

### Admissibilité financière gratuite

Pour obtenir l'Aide juridique gratuite, la situation financière du requérant et des membres de sa famille ne doit excéder aucun des barèmes suivants:

#### *Barème des revenus annuels (2011)*

Personne seule	13 007\$
Adulte + 1 enfant	15 912\$
Adulte + 2 enfants ou plus	16 987\$
Conjoints	18 101\$
Conjoints + 1 enfant	20 252\$
Conjoints + 2 enfants ou plus	21 328\$

Il est important de rappeler que les revenus considérés pour établir l'admissibilité financière ne sont plus calculés sur une base hebdomadaire comme c'était le cas avant la nouvelle Loi.

Il faut maintenant estimer ses revenus sur une base annuelle. (1er janvier au 31 décembre de l'année en cours), ou, s'il n'y a pas de changement significatif, considérer les revenus de l'année précédente tels que définis sur le rapport d'impôt.

#### *Barème des biens*

Requérant ou conjoint propriétaire de la résidence	90 000 \$
Requérant ou conjoint non-propriétaire de la résidence	47 500 \$

#### *Barème des liquidités*

Personne seule	2 500 \$
Famille	5 000 \$

Tiré du : Réseau d'information juridique  
<http://www.avocat.qc.ca/public/iiaidejur.htm>

## Ressources

### **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse**

360, rue St-Jacques ouest, 2ième étage

☎ 873-5146

☎ 1-800-361-6477

Télec.: 873-6032

[www.cdpdj.qc.ca](http://www.cdpdj.qc.ca)

[webmestre@cdpdj.qc.ca](mailto:webmestre@cdpdj.qc.ca)

### **La Commission d'accès à l'information du Québec**

480, boul. Saint-Laurent, bureau 501

☎ (514) 873-4196

☎ 1-888-528-7741

Télec.: 844-6170

[www.cai.gouv.qc.ca](http://www.cai.gouv.qc.ca)

[cai.communications@cai.gouv.qc.ca](mailto:cai.communications@cai.gouv.qc.ca)

### **La Régie du logement du Québec**

Village olympique, Pyramide Ouest (D)

5199, rue Sherbrooke est

Bureaux 2095 et 2161,

☎ 873-2245

Télec.: 864-3633

[www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

### **Aide juridique**

☎ 514-864-2111

### **Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

2000, boul. St-Joseph est

☎ 521-7114

Télec.: 521-0948

[www.rclalq.qc.ca](http://www.rclalq.qc.ca)

[rclalq@cam.org](mailto:rclalq@cam.org)

### **Regroupement d'éducation populaire de l'Abitibi-Témiscamingue**

332, rue Perreault Est, Rouyn-Noranda (Québec)

☎ (819) 762-3114

[www.lerepat.org](http://www.lerepat.org)

[info@lerepat.org](mailto:info@lerepat.org)