

GUIDE DU LOCATAIRE



**COMITÉ LOGEMENT
RIMOUSKI-NEIGETTE**

418 725-4483

Cette brochure d'information

vous est offerte par le

Comité logement Rimouski-Neigette

en collaboration

avec l'équipe du


Programme enfance-jeunesse-famille

du

CLSC de Rimouski

MAI 2015

**Centre intégré
de santé
et de services sociaux
du Bas-Saint-Laurent**

Québec 

Dep-JEF-044

Table des matières

Un bon logement à un coût abordable, c'est un droit et non un privilège!	4
Déterminer ce que l'on peut payer pour un logement	5
Combien?	5
Aide financière.....	6
La recherche d'un appartement	7
Par où commencer?	7
Ce qu'il faut vérifier.....	8
La signature du bail.....	9
Pour remplir le bail	9
Ce que le propriétaire peut exiger	10
Petit guide pour bon locataire	11
Problèmes courants	12
L'augmentation de loyer	16
Vous voulez quitter votre logement avant la fin du bail	17
La résiliation du bail.....	17
La cession de bail.....	18
La sous-location	18
La reprise de logement.....	19
Résiliation de bail pour motif de violence	20
Le logement social	21
Les HLM	21
Les coopératives d'habitation	21
Exemples de lettres	22
Coordonnées	28
Pour trouver notre bureau.....	29

L'utilisation du genre masculin vise uniquement à alléger le texte et ne suppose aucune discrimination basée sur le sexe.



Un bon logement à un coût abordable, c'est un droit et non un privilège!

Le Comité logement Rimouski-Neigette est un organisme communautaire établi à Rimouski depuis 1999. Il a pour mandat :

d'informer les locataires sur leurs droits et sur les règlements s'appliquant au marché locatif;

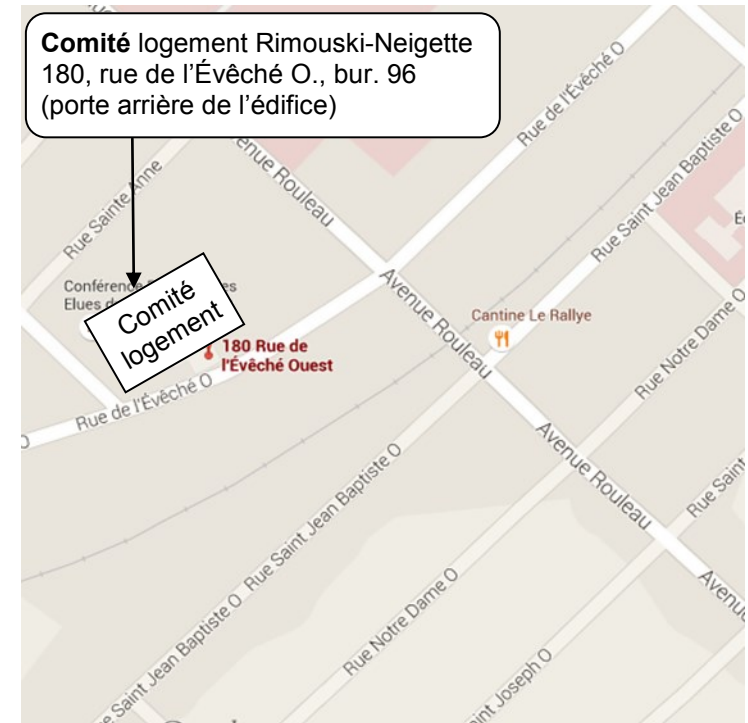
de défendre les droits des locataires, individuellement et collectivement;

de promouvoir et de développer le logement social avec la collaboration du milieu.

Lorsqu'on est locataire, il est important de bien connaître ses droits, mais aussi ses responsabilités. Dans les deux cas, cela évite les malentendus, les désagréments et même les poursuites.

C'est pourquoi le Comité logement Rimouski-Neigette a produit cette brochure. Elle est destinée aux locataires qui veulent en savoir plus avant de signer un bail ou qui veulent faire valoir leurs droits. Vous verrez, elle contient des informations et des conseils qui vous seront très utiles.

Bonne lecture!



Coordonnées

Comité logement Rimouski-Neigette

180, rue de l'Évêché Ouest, bureau 96 (voir carte page 29)
Rimouski (Québec) G5L 4H9
Téléphone : 418 725-4483
Télécopieur : 418 725-3687
logementrimouski@gmail.com

Office municipal d'habitation de la Ville de Rimouski

98, 2^e Rue Est
Rimouski (Québec) G5L 0A6
Téléphone : 418 722-8285
<http://www.omhrimouski.qc.ca/>

Régie du logement Rimouski-Neigette

337, rue Moreault, bureau 07
Rimouski (Québec) G5L 1P4
Téléphone : 1 800 683-2245
<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/accueil.asp>

Revenu Québec (Allocation Logement)

212, avenue Belzile, bureau 250
Rimouski (Québec) G5L 3C3
Téléphone : 418 727-3572
http://www.revenuquebec.ca/fr/nous_joindre/citoyens/

Service des incendies de la Ville de Rimouski

Téléphone : 418 724-3265

Service d'inspection de la Ville de Rimouski

Téléphone : 418 724-3133

Déterminer ce que l'on peut payer pour un logement

COMBIEN?

Pour vous donner une idée, à Rimouski, le coût moyen pour un appartement de deux chambres (4½) non chauffé, non éclairé est de 680¹ \$. Il faut y ajouter un montant de 80 \$ à 100 \$ par mois pour le chauffage et l'éclairage. C'est une moyenne, il est sûrement possible d'en trouver à meilleur prix.

Il est recommandé de ne pas dépasser 30 % de son revenu brut pour se loger. Si ce pourcentage est dépassé, vous risquez de ne pas avoir assez d'argent pour vos autres besoins. Par exemple, si vous avez un revenu mensuel, avant impôt, de 1 000 \$, vous devriez rechercher un logement dont le prix est aux environs de 300 \$ par mois.

Si vous songez déménager à l'extérieur de la ville pour économiser, prenez le temps de calculer tous les coûts et les effets qui peuvent en découler :

- frais de transport supplémentaires pour le travail, les études, les loisirs, etc.;
- coût plus élevé de la nourriture dans les petites épiceries;
- éloignement de votre réseau d'amis, votre famille, des services;
- frais d'inscription plus élevés aux services de la Ville (activités sportives ou artistiques).

¹ SCHL : Rapport sur le marché locatif, automne 2014



AIDE FINANCIÈRE

Le programme Allocation Logement

Ce programme est destiné :

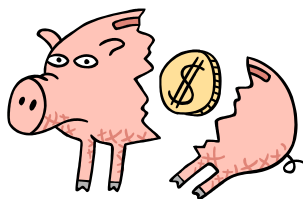
- aux familles à faible revenu (travailleurs, prestataires d'assistance-emploi, d'assurance-emploi ou autres) ayant au moins un enfant à charge et dont le loyer est trop cher par rapport à leur revenu brut (selon la déclaration provinciale de revenus de l'année précédente);
- aux personnes seules âgées de 53 ans et plus;
- aux couples dont un des conjoints est âgé de 53 ans et plus.

Le montant varie selon le revenu et la taille de la famille. Il peut atteindre 80 \$ par mois.

Si vous pensez être admissible au programme, téléphonez au bureau du ministère du Revenu du Québec, secteur Bas-Saint-Laurent : 418 727-3572. <http://www.revenuquebec.ca/fr/sepf/>

Vous pouvez vous inscrire en tout temps.

Note : Ce programme n'est pas accessible aux personnes qui résident en HLM ou qui reçoivent du supplément de loyer.



7) Avis de cession de bail

Nom du propriétaire	Date
Adresse du logement occupé	
Je vous avise que j'entends céder mon bail à (nom de la personne, son adresse actuelle et son numéro de téléphone).	
Votre nom et votre signature	

8) Avis de sous-location du logement

Nom du propriétaire	Date
Adresse du logement occupé et numéro de téléphone	
Je vous avise que j'entends sous-louer mon logement à (nom, adresse et numéro de téléphone de la personne à qui vous voulez sous-louer).	
Nom de la personne qui donne l'avis et sa signature	

9) Réponse à un avis de reprise du logement

Avis à : Nom du propriétaire	Date
Adresse de votre logement et numéro de téléphone	
En réponse à votre avis de reprise de logement, je vous avise que	
<ul style="list-style-type: none">- je quitterai le logement à la date indiquée dans votre avis OU- je refuse de quitter le logement	
Votre nom et votre signature	

5) Entente de résiliation de bail

Rimouski, le _____

Nom du propriétaire
et

Nom du locataire

Acceptent de résilier le bail à compter du (date). Ce document confirme le
bris du contrat entre les deux parties nommées dans le bail.

Le bail visé par cette résiliation concernait le logement situé au (adresse
complète). Ce document a pour effet de faire cesser les privilèges associés
à titre de propriétaire ou de locataire.

Signature du propriétaire et date

Signature du locataire et date

6) Avis de résiliation de bail à la suite de l'obtention d'un HLM

Avis à : Nom du propriétaire

Date

Adresse de votre logement

Je vous avise que je résilie le bail en cours parce qu'on m'a attribué un
logement à loyer modique. Je joins, au présent avis, l'attestation requise
par la loi. *

Mon bail prendra fin le (indiquer la date équivalente, soit trois mois après
l'avis si votre bail est de un an et plus ou, un mois, si le bail est de moins
d'un an ou à durée indéterminée).

Je quitterai mon logement le (date) OU

J'aimerais vous rencontrer pour négocier une date de résiliation antérieure
à (date).

Votre nom et votre signature

Pièce jointe : Attestation de l'attribution d'un logement à loyer modique.

*Note : L'Office municipal d'habitation doit vous donner ce document.

La recherche d'un appartement



PAR OÙ COMMENCER?

C'est durant les mois de février, mars et avril que le choix est le meilleur.
Pour trouver un appartement qui vous convient, il est utile d'avoir un peu de
méthode. Voici quelques trucs :

- Identifiez un ou deux quartiers selon le coût des loyers et vos besoins.
Tenez compte de votre lieu de travail ou d'études, de l'école de quartier,
de la garderie, des loisirs des enfants, de l'accès au transport en
commun;
- Informez votre famille et vos amis de votre recherche et demandez-leur
de vous avertir s'ils ont connaissance de logements disponibles;
- Parcourez les rues du quartier à pied ou à vélo puisque certains
propriétaires n'annoncent pas leurs logements à louer dans les
journaux;
- Consultez les journaux locaux et les babillards d'information
(pharmacies, épiceries, buanderies, cégep, CFRN, université, etc.);
- Prenez le temps de bien considérer les avantages et les inconvénients
dus au fait de rester dans un sous-sol (humidité) ou au troisième (les
escaliers à monter avec une poussette, etc.).

Avant de visiter un appartement, prenez quelques minutes pour faire le tour
du quartier, repérer les services (l'école, l'épicerie, la pharmacie, l'arrêt
d'autobus), l'environnement physique, le voisinage, la circulation
automobile. Ces points peuvent être très importants, si l'on considère qu'ils
seront présents au quotidien. Un an, c'est long quand l'environnement
extérieur nous déplaît.

CE QU'IL FAUT VÉRIFIER

- Pendant la visite, vérifiez :
 - l'étanchéité des fenêtres et des portes extérieures (la flamme d'une allumette ou d'un briquet fait très bien l'affaire). Si la flamme vacille ou, pire, s'éteint, c'est mauvais signe!
 - les signes d'humidité et de moisissure (buée dans les fenêtres, petites taches brunes ou noires sur les cadres de fenêtre, les murs, particulièrement dans un sous-sol),
 - l'état des couvre-planchers (prélarts, tapis),
 - l'état du comptoir de cuisine (brûlé, fendu, craquelé);
- Au besoin, déplacez les meubles pour vérifier les murs et le plancher;
- Portez une attention toute spéciale à la salle de bain : moisissures, émail terni ou craquelé;
- Assurez-vous que les robinets ne coulent pas;
- Informez-vous des accessoires (luminaires, stores, etc.) qui resteront ou non dans l'appartement;
- Informez-vous du coût du chauffage et de l'électricité. Vous pouvez communiquer directement avec Hydro-Québec, 1 888 385-7252, menu # 2 www.hydroquebec.com;
- Si possible, essayez de connaître l'avis de l'ancien locataire à propos de l'appartement, du propriétaire et des voisins;
- Le propriétaire semble-t-il attentif ou négligent quant à l'état du logement? Est-il du genre discret ou fouineur? Y a-t-il beaucoup de roulement chez ses locataires ou sont-ils stables?

3) Avis d'abandon du logement

Avis à : Nom du propriétaire	Date
Adresse du logement : _____	
Numéro de téléphone : _____	
Je vous avise que le logement est impropre à l'habitation parce que... (indiquez l'état du logement). Je quitterai le logement le (date) OU J'ai quitté le logement (date). Je vous avise que ma nouvelle adresse est ou sera (nouvelle adresse et numéro de téléphone).	
Nom de locataire (qui a signé le bail)	
Signature	

4) Réponse à un avis de modification du bail

Avis à : Nom du propriétaire	Date
Adresse du logement concerné et numéro de téléphone	
En réponse à votre avis de modification du bail, je vous avise que (une des options suivantes) :	
<ul style="list-style-type: none">- Je quitterai les lieux à la fin du bail OU- J'accepte les modifications demandées OU- Je refuse les modifications demandées et je garde mon loyer	
Nom et signature du locataire	

1) Mise en demeure

Recommandé Sans préjudice	Date
Madame, Monsieur,	
La présente est pour vous informer que... (résumez votre problème). Nous vous mettons en demeure de... (expliquez vos attentes ou exigences) dans les... (indiquez un nombre raisonnable de jours selon le problème à régler) jours ouvrables, suivant la réception de la présente, à défaut de quoi nous intenterons des procédures judiciaires contre vous sans aucun autre avis, ni délai.	
Votre nom et votre signature Votre adresse et numéro de téléphone	

2) Avis de cessation de cohabitation

Nom du propriétaire Adresse du logement occupé	Date
Je vous avise que le locataire a quitté le (date). Je suis (conjoint, parent ou ami) du locataire avec qui j'habitais depuis au moins six mois.	
Je continue d'occuper le logement et j'entends devenir locataire en titre.	
(Nom de la personne qui donne l'avis et signature)	

La signature du bail

Ça y est, vous avez trouvé un logement et vous êtes prêt à signer un bail! Soyez vigilant et lisez ce qui suit!



LE BAIL, UN ENGAGEMENT

Depuis 1996, le bail émis par la Régie du logement est le seul valide au Québec. Il est le bail universel et obligatoire. Le propriétaire doit toujours en remettre un exemplaire signé au locataire. Généralement, un bail a une durée de 12 mois. Il peut être plus court ou plus long s'il y a entente entre le propriétaire et le locataire. **Le locataire s'engage pour toute la période pour laquelle il a signé.**

POUR REMPLIR LE BAIL

Il est essentiel que toutes les coordonnées des deux parties (noms, adresses complètes et numéros de téléphone), de même que celles du logement loué, soient inscrites sur le bail.

La section E « *Services et conditions* » sert à inscrire toutes les ententes convenues entre le propriétaire et le locataire. On y inscrit, par exemple :

- les réparations ou les travaux nécessaires et la date limite pour les exécuter, les défauts déjà présents (traces de brûlure sur un comptoir, tapis taché, etc.);
- l'achat et l'exécution de la peinture, l'accès à un stationnement, le déneigement, les droits d'accès du propriétaire, le droit ou non de garder des animaux, etc.;
- qui paie le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la location du chauffe-eau, etc.;
- la date de paiement du loyer (si autre que le premier du mois) et le mode de paiement.

On peut rajouter une feuille, au besoin, pour certaines ententes entre le propriétaire et le locataire. Cette feuille doit être signée par les deux parties.

ATTENTION!

- Il est très important d'écrire sur le bail les défauts remarqués et les réparations que vous voulez faire exécuter par le propriétaire. C'est votre seule garantie qu'elles seront faites. Rappelez-vous qu'une entente ou une promesse sérieuse doit toujours être inscrite sur le bail.
- Vous n'aurez aucun recours contre une augmentation de loyer si vous louez un logement dans un immeuble construit depuis moins de cinq ans. Alors, attention aux offres trop alléchantes qui pourraient se transformer en déménagement obligé l'année suivante.
- Section G du bail, le propriétaire doit inscrire le coût du loyer payé par l'ancien locataire (si possible valider le montant inscrit avec l'ancien locataire).

CE QUE LE PROPRIÉTAIRE PEUT EXIGER

Avant de signer le bail, le propriétaire peut exiger :

- le paiement à l'avance du premier mois du loyer (et l'encaisser immédiatement);
- votre nom, adresse, numéro de téléphone et quelques références pour vérifier votre capacité de payer le logement (exemples : factures d'électricité, de téléphone, reçus des derniers paiements de loyer ou références d'anciens propriétaires);
- un endosseur si votre crédit ne lui paraît pas certain.

IL NE PEUT PAS EXIGER :

- un dépôt en argent pour les clés;
- des chèques postdatés.

EXEMPLES DE LETTRES

***DANS TOUS LES CAS,
N'OUBLIEZ PAS
DE GARDER UNE COPIE
DE LA LETTRE
QUE VOUS EXPÉDIEZ***



Pour obtenir un loyer dans une coopérative d'habitation, il faut soumettre une demande **par écrit** expliquant votre intérêt et votre motivation à y habiter. Un comité de sélection analyse les demandes et attribue les logements libres selon ses critères. Il y a aussi des listes d'attente pour les coopératives d'habitation.

Voici les adresses :

Coopérative de la Rivière
509, rue Tessier, bureau 3
Rimouski (Québec) G5L 4L8

Coopérative La Brise des Islets
193, rue Sainte-Cécile, C.P. 505
Bic (Québec) GOL IBO

Coopérative L'Engoulvent
403, avenue Rouleau, bureau 1
Rimouski (Québec) G5L 5W6

Coopérative La Nuit Blanche
C.P. 542
Bic (Québec) GOL IBO

Coopérative Les Maisons de Sable
132, rue Lavoie
Rimouski (Québec) G5L 5Y4

Coopérative Sainte-Cécile du Bic
152, rue Saint-Paul, bureau 2
Bic (Québec) GOL IBO

Coopérative la Relance
150, rue Ste-Thérèse Ouest, bureau 1
Rimouski (Québec) G5L 4C6

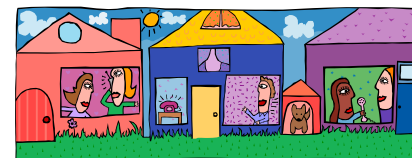
Coopérative La Marée
356, avenue de la Jeunesse, bureau 7
Pointe-au-Père (Québec) G5M 1J3

Coopérative le Centre
208, rue St-Germain Est
Rimouski (Québec) G5L 1B4

Petit guide pour bon locataire

Voici quelques règles à respecter qui feront de vous un locataire que l'on apprécie et que l'on s'arrange pour garder...

- Payez toujours le loyer le premier jour de chaque mois ou de chaque période de paiement convenue et inscrite sur le bail. **Si vous ne respectez pas cette règle, le propriétaire peut, dès le lendemain, porter plainte à la Régie du logement pour le recouvrement de votre loyer.** Après trois semaines, si le locataire n'a toujours pas payé, le propriétaire peut faire, en plus de la demande de recouvrement du loyer, une demande de résiliation de bail. Des retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation d'un bail.
- Agissez avec civisme avec vos voisins. Être locataire implique de vivre avec d'autres personnes. Il faut en tenir compte et agir en conséquence. Alors, évitez le bruit excessif, même durant la journée, respectez la propreté des espaces communs, etc.
- Gardez votre appartement en bon état (planchers, murs, armoires, etc.). Ne faites pas de modifications dans l'appartement (murs, tapis, etc.) sans avoir reçu l'accord du propriétaire.
- Si vous êtes amené à faire des réparations, gardez toutes vos factures.
- Avant de poser des gestes pour vous faire justice envers le propriétaire (exemples : réduire votre loyer parce que des réparations n'ont pas été faites), informez-vous auprès du Comité logement Rimouski-Neigette ou de la Régie du logement afin de savoir si vous en avez le droit. Cela pourrait vous éviter des problèmes.



Problèmes courants

Le locataire voisin est très bruyant

Parlez-en au propriétaire, c'est lui qui est responsable du bien-être des locataires. S'il ne fait rien, envoyez-lui une mise en demeure par courrier recommandé (*exemple 1*) lui demandant de régler la situation dans les dix jours ouvrables suivant la réception de la lettre. Si la situation persiste, il faudra faire une demande d'ouverture de dossier à la Régie du logement, <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/accueil.asp>.

Le propriétaire ne respecte pas ce qui est écrit dans le bail

Si, après en avoir parlé, il n'y a rien qui se passe, faites-lui parvenir une mise en demeure par courrier recommandé (*exemple 1*) décrivant la situation (exemple : réparation à faire) et lui donner de 10 à 15 jours ouvrables pour régler la situation. Si rien ne se passe, faites une demande d'ouverture de dossier à la Régie du logement.

Il faut repeindre l'appartement. Qui doit payer?

C'est souvent lors de la signature du bail que cette entente se signe. Habituellement, le propriétaire paie la peinture et c'est à vous de l'appliquer. Attention! Si vous mettez de la couleur, le propriétaire aura le droit de vous demander de repeindre en blanc avant votre départ.

Je n'ai pas d'argent ce mois-ci pour payer mon loyer...

Il est fortement recommandé d'en aviser le propriétaire avant le premier jour du mois et de trouver, avec lui, un terrain d'entente. Si vous lui donnez une date à laquelle vous pourrez payer votre loyer, respectez-la. Il vaut mieux prendre entente avec le propriétaire que de payer des frais pour un chèque sans provisions.

Le propriétaire dit qu'il a le droit de me mettre dehors

Non, le propriétaire ne peut évincer un locataire avant la fin d'un bail à moins d'en avoir reçu l'autorisation par la Régie du logement.

Le logement social

Les HLM

Les *Habitations à loyer modique* (HLM) sont des appartements qui appartiennent à la municipalité et qui sont destinés à des locataires à faible revenu, travailleurs ou non. Des logements sont disponibles pour les personnes seules, les familles et les personnes âgées. Le coût du loyer, incluant le chauffage et l'électricité, est de 25 à 28 % du revenu brut de la personne ou de la famille qui habite le logement.

Pour avoir accès à un HLM, il faut répondre aux critères suivants :

- résider dans la municipalité depuis au moins un an;
- être à faible revenu.

Pour faire une demande, adressez-vous à l'Office municipal d'habitation situé au 98, 2^e Rue Est, Rimouski. Le numéro de téléphone est le 418 722-8285. Sachez cependant qu'il y a une liste d'attente et que, selon le type de logement demandé, celle-ci peut être longue.

Les coopératives d'habitation

Les « *coops* » sont une autre forme de logement social où les résidents sont regroupés en une organisation appelée « *coopérative* ». La coopérative est propriétaire des logements et voit à la gestion et l'entretien des bâtiments. Les logements sont de bonne qualité et l'atmosphère est à la coopération. La moitié des logements sont loués à 90 % du prix moyen du marché et l'autre moitié est réservée à des personnes ou familles à faible revenu (travailleurs ou non) et louée à 25 % de leurs revenus.

Dans une coopérative, ce sont les résidents qui voient à l'entretien du bâtiment et du terrain. Il faut donc agir en locataire responsable, être prêt à s'impliquer dans des comités et participer activement aux corvées d'entretien.

Résiliation de bail pour motif de violence

Des conditions particulières s'appliquent dans cette situation ou en cas d'agression sexuelle. Afin d'obtenir plus d'informations à ce sujet, vous pouvez contacter :

- Centre d'aide et de lutte contre les agressions à caractère sexuel (CALACS), 418 725-4220
- Centre d'aide aux victimes d'actes criminels (CAVAC), 418 724-0976



C'est mon conjoint ou ami qui avait signé le bail et on vient de se séparer. Il est parti. Est-ce que je peux quand même garder le logement?

Vous avez droit de garder le logement si vous y habitez depuis au moins six mois. Vous devez aviser le propriétaire par écrit dans les deux mois qui suivent le départ du signataire du bail (*exemple 2*). Attention! Cela ne vous donne pas le droit de renouveler automatiquement le bail l'année suivante. Il faudra refaire la démarche auprès du propriétaire.

Au moment de renouveler le bail, le propriétaire veut, qu'à l'avenir, je paie l'électricité et le chauffage alors que c'était inclus dans le loyer

Cela signifie dans les faits une augmentation de loyer. Vous devriez alors exiger une baisse du loyer de base pour compenser les nouveaux frais à assumer.

Le propriétaire n'a pas fait les réparations promises...

Si ces réparations ont été inscrites au bail, c'est par l'envoi d'une mise en demeure (*exemple 1*) que l'on peut régler cette situation. Si les réparations ne sont pas mentionnées au bail, cela se complique. Il faut d'abord trouver un témoin qui confirmera que ces réparations ont bien été demandées lors de la visite de l'appartement ou lors de la signature du bail. Ensuite, il faudra monter un dossier avec des photos des réparations à effectuer ainsi que les dates et heures où vous en avez parlé au propriétaire. Suivra une mise en demeure, avec mention du dépôt d'une plainte à la Régie du logement.

En aménageant, je m'aperçois que le plancher ou le tapis est en mauvais état. Quoi faire?

Informez-en immédiatement le propriétaire, identifiez des témoins qui pourront confirmer vos propos et, si possible, prenez des photos. Il est important que le propriétaire reçoive les preuves qui témoignent, hors de tout doute, que vous n'êtes pas responsable de ce bris. Si le propriétaire persiste à vous tenir responsable, il vous faudra déposer une plainte à la Régie du logement, d'où l'importance d'avoir des preuves comme, par exemple, des photos qui prouvent que c'était là à votre arrivée.

C'est humide, il y a de la moisissure, vous pensez que votre appartement est insalubre.....

Vous devez envoyer une lettre adressée au chef des inspecteurs de la Ville de Rimouski dans laquelle vous décrivez le ou les problèmes. L'inspecteur prendra contact avec vous. Il y aura ensuite une visite des lieux et un constat sera fait. Informez-vous directement à l'inspecteur afin de connaître la suite des démarches à effectuer.

Adresse : Chef des inspecteurs
Ville de Rimouski
205, av. de la Cathédrale
Rimouski (Québec) G5L 5J1

Votre appartement ne vous semble pas sécuritaire (détecteur de fumée, sortie de secours...)

Vous pouvez téléphoner au Service des incendies de la Ville de Rimouski en composant le 418 724-3265. Un pompier viendra faire l'inspection de votre appartement et fera parvenir un document au propriétaire (dont vous pourrez obtenir copie auprès de la Ville) lui demandant, au besoin, d'apporter les correctifs nécessaires. Une fois encore, ce document peut être utile lors de votre rencontre à la Régie du logement.

Le logement a été inondé, endommagé, est jugé insalubre. Est-ce que je peux partir?

On peut abandonner un logement et cesser temporairement de payer le loyer à deux conditions :

- le logement est impropre à l'habitation et son état menace la santé ou la sécurité des résidents;
- vous n'êtes pas responsable de cette situation.

Vous devez aviser le propriétaire par écrit (exemple 3) avant de partir ou dans les dix jours après votre départ. Vous serez dispensé de payer le loyer jusqu'à ce qu'il soit remis en état. Attention, si vous ne donnez pas votre adresse temporaire ou que vous ne répondez pas à l'avis de réintégration une fois le logement remis en état, le propriétaire peut louer à quelqu'un d'autre.

Le propriétaire a entrepris des travaux majeurs dans l'appartement (exemples : cuisine, salle de bain). C'est vraiment désagréable. Est-ce

Le locataire a le droit de sous-louer son logement avec le consentement du propriétaire. Ce dernier ne peut refuser, sauf s'il a des motifs sérieux. Le locataire est tenu d'aviser le propriétaire par écrit (*exemple 8*), en mentionnant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. Le propriétaire a ensuite 15 jours pour répondre. Le silence du propriétaire équivaut à une acceptation de sa part. S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus.

Attention! Vous demeurez responsable du logement et du paiement du loyer. Si le sous-locataire brise l'appartement ou ne paie pas le loyer, vous pourrez être poursuivi par le propriétaire. Assurez-vous que vous pouvez avoir confiance en la personne qui sous-loue votre appartement.

Le sous-locataire ne peut exiger de garder le logement lorsque la sous-location se termine. Le locataire (premier occupant), ou à défaut, le propriétaire, doit envoyer au sous-locataire un avis de quitter les lieux au moins dix jours avant la fin de la sous-location.

La reprise de logement

Le propriétaire peut demander à reprendre le logement, donc ne pas renouveler votre bail, s'il veut y héberger un membre de sa famille immédiate (père, mère, fils/fille). C'est la seule raison valable acceptée.

Le propriétaire doit vous envoyer un « Avis de reprise de logement » six mois avant la fin du bail, s'il est d'une durée de plus de six mois, ou un mois s'il est plus court. Quand vous recevez cet avis, vous avez un mois pour répondre si vous acceptez ou refusez de quitter (*exemple 9*). Si vous ne répondez pas, le propriétaire considère que vous refusez et il peut s'adresser à la Régie du logement pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement.

Si votre immeuble est vendu en cours de bail, des conditions particulières s'appliquent. Contactez le Comité logement au 418 725-4483 pour en savoir plus à ce sujet.

- si une personne devient subitement handicapé de façon permanente et que son état ne lui permet plus de demeurer dans son logement, elle peut résilier son bail avec un délai de trois mois. Dans cette situation, le locataire devra se procurer une preuve du médecin.

Dans tous les cas, la période de trois mois est toujours calculée à partir de la date de l'envoi de la demande de résiliation. Exemple : la lettre est envoyée le 13 décembre, le locataire devra payer jusqu'au 13 mars.

La cession de bail

La cession de bail se fait lorsqu'on transfère le bail à un nouveau locataire. Contrairement à la sous-location, le locataire est dégagé de toutes responsabilités vis-à-vis le propriétaire puisqu'il cède tous ses droits et obligations au nouveau locataire appelé « *cessionnaire* ». Comment procéder ? Le locataire recherche une nouvelle personne intéressée à occuper le logement à sa place. Lorsque c'est fait, il envoie un avis de cession de bail (*exemple 7*) par courrier recommandé au propriétaire en l'informant du nom et de l'adresse de la personne qui prendra le logement et la date prévue de la cession de bail.

Le propriétaire a 15 jours pour accepter ou refuser. Le silence du propriétaire équivaut à une acceptation de sa part. Après acceptation du propriétaire, le locataire cédant (vous) signera une entente de cession de bail avec le nouveau locataire.

Le propriétaire peut refuser une cession de bail pour des motifs valables comme l'insolvabilité du futur locataire. Il peut aussi exiger du locataire qui quitte, le remboursement des frais encourus pour une enquête de crédit. Si le propriétaire refuse la cession de bail sans motif valable, le locataire peut faire une demande à la Régie du logement, qui résiliera le bail.

La sous-location

La sous-location est utilisée dans le cas où le locataire désire quitter temporairement son logement pour y revenir à l'intérieur des 12 prochains mois (par exemple, le locataire part en voyage pour une période de six mois).

que je peux demander une baisse de loyer à cause de ces inconvénients?

Le propriétaire devrait d'abord vous avoir donné un avis écrit avant d'entreprendre de pareils travaux. L'avis doit inclure la description des travaux, leur échéancier et les inconvénients à subir (exemples : pas de douche durant une semaine, présence d'ouvriers, etc.). C'est le temps de négocier une entente écrite avec lui sur une réduction de loyer (proportionnelle à la durée des travaux et aux inconvénients subis), la remise en état de l'appartement après les travaux, un horaire raisonnable pour les travaux. Si l'entente n'est pas respectée ou que les travaux traînent en longueur, vous pourrez alors rediscuter des conditions ou vous présenter devant la Régie du logement pour faire valoir vos droits.

Lorsque les travaux nécessitent que vous quittiez l'appartement durant leur exécution, c'est une autre affaire. Le propriétaire doit d'abord montrer le caractère raisonnable des travaux, la nécessité de l'évacuation et vous donner un préavis. Vous pouvez alors obtenir une compensation financière. Renseignez-vous auprès de la Régie du logement sur Internet (www.rdl.gouv.qc.ca) ou par téléphone au numéro sans frais 1 800 683-2245 ou auprès du Comité logement au 418 725-4483.

Au retour, le locataire paie le même loyer qu'avant. Il pourra y avoir une hausse de loyer l'année suivante, calculée selon les coûts réels assumés par le propriétaire (le montant des travaux moins les subventions reçues).



L'augmentation de loyer

Chaque année, le bail doit être renouvelé pour se poursuivre. Le propriétaire peut alors modifier les conditions du bail et, entre autres, augmenter le coût du loyer. Pour ce faire, il doit vous envoyer un avis écrit dans lequel il vous informe de ses intentions et du montant de l'augmentation. Un délai s'applique pour l'envoi de son avis :

- bail de 12 mois et plus : minimum de 3 mois, maximum de 6 mois;
- bail de moins de 12 mois : 1 à 2 mois;
- chambre : 10 à 20 jours.

À partir du moment où vous recevez l'avis, vous avez 30 jours pour répondre par écrit au propriétaire (*exemple 4*). Si vous ne répondez pas dans les 30 jours, cela signifie que vous acceptez l'augmentation.

Vous avez trois choix de réponse :

- refuser l'augmentation et garder l'appartement. Le propriétaire peut alors vous contacter pour négocier. S'il n'y a pas d'entente sur le montant de l'augmentation, il devra s'adresser à la Régie du logement pour fixation du coût du loyer;
- accepter l'augmentation;
- refuser l'augmentation et déménager.

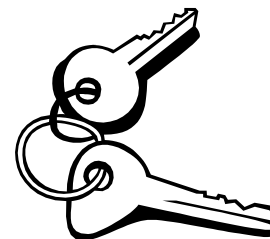
Il existe un indice pour fixer le coût d'augmentation d'un loyer. Celui-ci est publié à la fin janvier de chaque année. Vous pouvez contacter le Comité logement afin de vous aider à faire le calcul de l'augmentation du coût de votre loyer.

Attention! **Si l'immeuble que vous habitez est construit depuis moins de cinq ans, le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer au moment de renouveler le bail et vous ne pouvez pas le contester.** Alors, attention aux offres alléchantes de location dans un immeuble neuf. Le coût du loyer pourrait augmenter de beaucoup l'année suivante.



Vous voulez quitter votre logement avant la fin du bail

Il est faux de dire qu'un locataire peut, en tout temps, quitter son logement en payant trois mois de loyer. Toutefois, il y a des solutions possibles si vous devez quitter votre logement avant la fin du bail.



La résiliation du bail

Elle est possible quand le propriétaire et le locataire s'entendent pour mettre fin au bail avant la fin. La résiliation doit être confirmée par un document écrit (*exemple 5*) qui précise que les deux parties consentent à résilier le bail et renoncent à leur droit de poursuite devant les tribunaux, pour tous dommages présents ou futurs qui résulteraient de l'occupation du logement concerné. Ce document doit être signé par les deux parties.

La résiliation d'un bail est aussi possible pour des cas particuliers, par exemple, si vous obtenez un HLM ou si vous devenez handicapé.

Ainsi :

- le locataire qui veut quitter son logement parce qu'il obtient un HLM doit envoyer au propriétaire un avis de résiliation de bail (*exemple 6*), trois mois à l'avance, accompagné d'une attestation de l'Office municipal d'habitation. La lettre doit être acheminée par courrier recommandé, en exigeant un accusé de réception (carte rose). Le locataire est tenu de payer les trois mois de loyer, sauf si le propriétaire reloue le logement entre-temps.