



Ma chambre, mes droits



Où vis-je ?



Recherche chambre
ou logement
subventionné



Bail-obligations
et responsabilités



J'ai un problème...
j'ai aussi des solutions !



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

Droits, recours et responsabilités
des chambreurs et chambreuses



Ces fiches ont été réalisées dans le cadre du projet *Ma chambre, mes droits*. Elles ont pour objectif de mieux faire connaître leurs droits, recours et responsabilités aux personnes vivant en chambre, ainsi qu'aux intervenants qui sont amenés à travailler ou à graviter auprès de ces personnes. Ce projet visait également à mobiliser et à accompagner des personnes vivant ou ayant vécu en chambre. Ainsi, celles-ci ont été au cœur de la démarche de réalisation. Ce projet est une initiative du Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ), qui a pour mission d'améliorer les conditions de vie des personnes vivant en chambre. Ce comité est une table de concertation intersectorielle réunissant une quinzaine de partenaires provenant des réseaux communautaires et publics, un propriétaire de maisons de chambres et pension, ainsi que des personnes vivant ou ayant vécu en chambre.

Les membres du comité *Ma chambre, mes droits* trouvaient important de souligner que les personnes vivant en chambre ont les mêmes droits que les autres locataires. La fausse croyance que ces personnes n'ont pas de droits puisqu'elles signent rarement un bail est malheureusement trop répandue. Voilà pourquoi, lors de la rédaction des fiches, les membres du comité ont choisi d'utiliser le terme «chambre» plutôt que «logement», afin d'attirer l'attention sur la réalité de la vie en chambre.

Membres du comité *Ma chambre, mes droits*

Jean-Marie Caron (Avenue des chambreurs)

Noël Grenier (Avenue des chambreurs)

Carl Morneau (Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain et Avenue des chambreurs)

Hélène Bernier (Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain, à partir de septembre 2017)

Nathalie Nadeau (Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain, jusqu'en août 2017)

Isabelle Descôteaux (Comité Maison de chambres de Québec)

Lise Mercier (Comité Maison de chambres de Québec)

Marie-Hélène Vallée (Comité Maison de chambres de Québec)

Infographiste : Daniel Spence

Remerciements



Nous tenons à remercier la Fondation Béati pour son soutien financier, qui nous a permis de réaliser ces fiches, ainsi que pour son accompagnement tout au long du projet.

Merci à l'Entraide St-Roch et à la députée de Taschereau Agnès Maltais, dont le financement a permis l'impression de ce document.



Merci également au Bureau d'Animation et d'Information Logement du Québec Métropolitain (BAIL) pour leurs conseils et les références transmises tout au long du projet.



- La maison de chambres
- Dans quel endroit habites-tu ?
- Ressources du réseau de la santé : démarches en cas de problème

La maison de chambres



La maison de chambres est un type d'habitation où tu loues une chambre et tu partages la salle de bain et/ou la cuisine avec les autres locataires. Les chambres sont généralement meublées lors de la location et l'électricité est aussi incluse.



En tant que locataire, tu es lié avec le propriétaire par un contrat, qui est un bail écrit ou verbal.

Si tu vis un problème avec ton propriétaire dans une maison de chambres privée ou dans une maison de chambres subventionnées en OBNL-H, tu peux faire appel à la Régie du logement.



Il existe 2 options pour louer une chambre avec ou sans pension :

✓ **La maison de chambres privée**

Le prix du loyer est décidé selon la réalité du marché résidentiel. Il varie d'un endroit à l'autre.

✓ **La maison de chambres dans un organisme à but non lucratif en habitation (OBNL-H)**

C'est un organisme communautaire qui offre du logement subventionné à des personnes à faible revenu.

Le prix du loyer correspond à 25 % de ton revenu et tu dois répondre à certains critères (voir fiche

Les logements subventionnés : le HLM, la COOP-H et l'OBNL-H).

La maison de chambres **avec** pension offre en plus de la location d'une chambre des services comme les repas, la distribution des médicaments et parfois d'autres services. Son prix de location est plus élevé que la maison de chambres sans pension.



La maison de chambres **sans** pension offre seulement la location d'une chambre.

REGARDE LA SECTION J'AI UN PROBLÈME... J'AI AUSSI DES SOLUTIONS !

TU Y TROUVERAS DE L'INFORMATION POUR T'AIDER À TROUVER DES SOLUTIONS AUX PROBLÈMES QUE TU PEUX VIVRE.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Dans quel endroit habites-tu ?



1. Reçois-tu un service de repas à l'endroit où tu loues ta chambre ?



oui Tu habites probablement dans une ressource du réseau de la santé ou une maison de chambres et pension privée.

non



2. Est-ce que tu as un intervenant ?



oui Demande à ton intervenant si tu habites dans une ressource du réseau de la santé ou dans une maison de chambres et pension privée.

non



Si tu habites dans une ressource du réseau de la santé, tu ne peux pas faire appel à la Régie du logement, MAIS tu peux tout de même faire valoir tes droits.
Consulte la fiche Ressource du réseau de la santé : démarches en cas de problèmes.

La majorité des fiches peuvent t'être utiles si tu habites en maison de chambres et pension privée, **sauf : Ressources du réseau de la santé : démarches en cas de problèmes.**

La majorité des fiches peuvent t'être utiles si tu habites en maison de chambres privée, **sauf : Les repas et Ressources du réseau de la santé : démarches en cas de problèmes.**



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Ressources du réseau de la santé : démarches en cas de problèmes



Les ressources du réseau de la santé sont un type d'habitation qui ressemble à une maison de chambres et pension. Des services sont fournis, comme les repas ou la distribution des médicaments. Les personnes qui y habitent ont aussi un intervenant du réseau de la santé pour les accompagner. C'est le propriétaire ou le responsable de ce type d'habitation qui est lié par un contrat au réseau.

La notion de bail entre propriétaire et locataire n'existe pas dans ces ressources. Si tu as un problème, ce n'est pas à la Régie du Logement que tu dois t'adresser. Voici ce que tu peux faire :



Tu es insatisfait des services reçus ou tes droits ne sont pas respectés ? 1^{ère} étape : parle à ton intervenant pour trouver une solution et t'aider dans tes démarches.



Le problème est réglé



Ton problème n'est pas réglé. 2^e étape : tu peux signaler la situation ou déposer une plainte au Commissaire aux plaintes et à la qualité des services du réseau de la santé.



En appelant au **418 691-0762 ou sans frais au 1 844 691-0762**
La plainte peut alors se faire verbalement.



Par courriel au **commissaire.plainte.ciusscn@ssss.gouv.qc.ca**



En expédiant le formulaire par la poste (formulaire disponible sur internet en googlant « formulaire de plainte ciusscn ») au **Commissaire aux plaintes et à la qualité des services, CIUSSS de la Capitale-Nationale, 2915, avenue du Bourg-Royal, Québec, G1C 3S2**



Le problème est réglé



Ton problème n'est pas réglé. 3^e étape : si tu es insatisfait des réponses du Commissaire aux plaintes et à la qualité des services, tu peux t'adresser au Protecteur du Citoyen.



En appelant au **418 643-2688 ou sans frais au 1 800 463-5070**



En googlant « formulaire de plainte protecteur du citoyen » puis en remplissant le formulaire en ligne.



En expédiant le formulaire de plainte par la poste au **Protecteur du citoyen, 800, place D'Youville, 19^e étage, Québec, G1R 3P4**

Des organismes peuvent t'aider et t'accompagner dans tes démarches :

Le Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) 418 681-0088 ou sans frais 1 877 767-2227
plaintes03@caap-capitalnationale.org

Le Comité des usagers du CIUSSS de la Capitale-Nationale (comité central) 418 529-9141, poste 6682
comite_usagers_cuci_ciusscn@ssss.gouv.qc.ca



TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1





- Aide-mémoire pour la recherche d'une chambre et pension
- Aide-mémoire pour la recherche d'une chambre
- Conseils pour la recherche d'une chambre
- Les logements subventionnés : le HLM, la COOP-H et l'OBNL-H
- Renseignements personnels à protéger !
- L'enquête de crédit

Aide-mémoire pour la recherche d'une chambre et pension



Nom du responsable _____

Téléphone _____

Adresse _____

Coût de la chambre

\$

TOTAL

=

\$

Coût de la pension

\$

Durée du bail

☐ Au mois

☐ 12 mois

☐ Autre _____

Chambre payée par

☐ Argent

☐ Chèque

☐ Autre _____



CHAMBRE

☐ SIMPLE

☐ DOUBLE

Est-ce que je peux choisir mon colocataire ?

☐ FUMEUR

☐ Lit

☐ Meuble de rangement

☐ Fenêtre

☐ Prises électriques

Combien ?

☐ Détecteur de fumée

• Est-ce que je peux contrôler le chauffage ?

• Est-ce que je peux brancher des appareils électriques ?

• Est-ce possible d'avoir le téléphone dans ma chambre ?
Le câble ? Internet ?



SERVICES

☐ Téléphone commun

☐ Internet

☐ Câble

☐ Salle commune ou salon

☐ Service de buanderie

☐ Accès à laveuse/sécheuse

Est-ce un service payant ?

☐ Service d'entretien

☐ Balcon ou cour

☐ Distribution des médicaments



REPAS

Heures de repas

☐ Déjeuner De à

☐ Dîner De à

☐ Souper De à

☐ Collation Combien ?
Quand ?

• Est-ce que je peux avoir un lunch lorsque j'ai une sortie ?

• Est-ce que je peux avoir un exemple de menu ?

• Est-ce que j'ai accès à la cuisine hors des heures de repas ?

• Est-ce possible d'avoir un menu adapté selon ma diète (ex: diabète, végétarien, allergies) ?

ÉTAT DE LA MAISON



ÉTAT DE LA CHAMBRE



ÉTAT DE LA SALLE DE BAIN



LOCALISATION



Est-ce que la maison est près des services ? _____
Lesquels ? _____

Est-ce près d'un/des arrêt(s) d'autobus ? _____
Numéro(s) d'arrêt(s) : _____

Est-ce possible d'avoir une copie des règlements ? _____



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Aide-mémoire pour la recherche d'une chambre



Nom du responsable _____

Téléphone _____

Adresse _____

**Durée
du bail**

☐ Au mois ☐ 12 mois ☐ Autre _____



CHAMBRE

- ☐ FUMEUR
- ☐ Lit
- ☐ Meuble de rangement
- ☐ Détecteur de fumée
- ☐ Fenêtre
- ☐ Contrôle du chauffage
- ☐ Porte qui se ferme à clé

Autres _____



**ESPACE
COMMUN**

- ☐ Salon
- ☐ Accès à une cour ou un balcon
- ☐ Accès à laveuse/sécheuse
- Est-ce un service payant ?
- ☐ Accès à la cuisine
- ☐ Salle de bain

Autres _____



SERVICES

- Coût**
- ☐ Téléphone \$
 - ☐ Internet \$
 - ☐ Câble \$

Autres

**Coût de la
chambre**

\$

**Coût des
services**

\$

TOTAL

\$

ÉTAT DE LA CHAMBRE



ÉTAT DE LA CUISINE



ÉTAT DE LA SALLE DE BAIN



ÉTAT DE LA MAISON



LOCALISATION



Est-ce que la maison est près des services ? _____

Lesquels ? _____

Est-ce près d'un/des arrêt(s) d'autobus ? _____

Numéro(s) d'arrêt(s) : _____

Est-ce possible d'avoir une copie des règlements ? _____



TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Conseils pour la recherche d'une chambre



Pour t'aider dans la recherche d'une chambre

Tu peux en parler à ton entourage, à ta famille, à tes amis.
Tu peux te promener dans les rues et noter les chambres à louer.
Tu peux consulter la rubrique de chambres à louer dans les journaux, ou regarder sur des sites internet comme KIJJI.



Avant la visite tu peux faire une liste de tes priorités et besoins en te posant ce type de questions :

- Est-ce que je veux être près d'arrêts d'autobus, d'une épicerie, d'une pharmacie, d'un hôpital, etc. ?
- Quel montant suis-je capable de payer par mois pour une chambre? Et avec les services tels que l'électricité, l'internet, le téléphone ou un cellulaire, etc. ?
- Est-ce que j'ai besoin de services dans la maison comme les repas, la buanderie ou la distribution de médicaments ?



Lors de la visite

- ✓ **Apporte ton aide-mémoire** Recherche d'une chambre ou Recherche d'une chambre et pension pour t'aider.
- ✓ **Regarde partout** dans la chambre et les espaces communs.
- ✓ **Sois accompagné d'une personne de confiance.** Elle pourra te servir de témoin en cas de discrimination ou si le propriétaire te promet d'effectuer des travaux. Cette personne peut remplir la fiche à ta place et regarder partout. Elle pourra ouvrir les robinets, tirer la chasse d'eau et vérifier si les interrupteurs fonctionnent.
- ✓ **Visite la chambre le jour.** Tu pourras voir les défauts, l'état général de la chambre et des espaces communs (la cuisine, la salle de bain, etc.).
- ✓ **Retourne te promener dans le secteur** à différents moments de la journée après la visite pour voir si c'est bruyant.
- ✓ **Vérifie les services à proximité (épicerie, autobus, etc.).**
- ✓ **Essaie d'avoir un contact avec des chambreurs** vivant dans cette maison pour leur poser des questions : état de la maison, relations avec le propriétaire et les autres chambreurs, bruit, qualité du chauffage, problème de punaises ou autres.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les logements subventionnés : le HLM, la COOP-H et l'OBNL-H



Il existe 3 types de logements subventionnés

Le logement subventionné permet de te loger en payant 25% de ton revenu.

✓ L'Habitation à loyer modique (HLM)

Les HLM viennent en aide aux personnes à faible et modeste revenus dans des milieux de vie exclusivement dédiés à cette fin. Ces immeubles sont gérés par l'Office municipal d'habitation de Québec.

Le coût du loyer est fixé à 25% du revenu des personnes qui habitent le logement.

✓ L'Organisme à but non lucratif en habitation (OBNL-H)

Les OBNL-H offrent des logements abordables et sécuritaires aux personnes à faible revenu. Les OBNL-H se développent pour répondre aux besoins de logement de personnes fragilisées à cause de difficultés sociales, de santé ou économiques.

✓ La Coopérative d'habitation (COOP-H)

Les COOP-H sont des entreprises collectives et démocratiques formées par des membres pour répondre à leur besoin de se loger. Les COOP-H offrent un logement de qualité à prix abordable. Les membres résidents s'impliquent démocratiquement à la gestion de leur entreprise collective.

Critères d'admissibilité

- Être un adulte de 18 ans et plus ou un mineur émancipé
- Être un citoyen canadien ou un résident permanent
- Être en mesure d'assurer tes besoins essentiels de façon autonome ou avec l'aide d'un tiers
- Avoir résidé au moins 12 mois depuis les 24 derniers mois sur le territoire de la Ville de Québec
- Avoir un revenu qui ne dépasse pas le plafond maximum



Note : en plus de ces critères, les COOP-H et OBNL-H peuvent comporter d'autres critères de sélection. Informe-toi auprès des COOP-H et OBNL-H qui t'intéressent.



Il est important d'informer l'OMHQ si tu changes d'adresse ou de numéro de téléphone. S'il n'est pas possible de te rejoindre, ta demande ne sera plus valide.

C'est Accès logement subventionné à Québec (ALSQC) qui te permet de connaître les logements subventionnés disponibles et de faire ta demande. Pour déposer ta demande, tu dois remplir un formulaire disponible en ligne au www.alsqc.com ou en Annexe de ce cahier. C'est le même formulaire peu importe le type d'habitation (HLM, OBNL-H ou COOP-H).



Tu peux te procurer le formulaire d'ALSQC et recevoir de l'aide pour le remplir dans l'un de ces 5 endroits :

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ). 110, rue de Courcellette. 418 780-5200
- Action-Habitation de Québec. 1199, 4^e Avenue. 418 648-1278
- Immeuble Populaire de Québec Inc. 95, rue de la Pointe-aux-Lièvres. 418 522-8919
- Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC) 275, rue du Parvis, bureau 205-A. 418 648-1354
- Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC) 245, rue Soumande, bureau 290. 418 614-2495



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Renseignements personnels à protéger !



Tu as trouvé une chambre et tu veux maintenant la louer. Ton futur propriétaire voudra peut-être vérifier ton identité, ta capacité à payer et ton comportement de locataire.



Ton identité et ta capacité à payer

- ✓ Ton nom
- ✓ Ton adresse
- ✓ Ta date de naissance

Ces informations peuvent t'être demandées par ton propriétaire. Il peut aussi te demander une carte d'identité, mais il n'a pas le droit d'en faire une copie ou d'en recueillir les informations autres que ton nom, ton adresse et ta date de naissance.



Ton comportement de locataire

- ✓ Le nom de ton propriétaire actuel
- ✓ L'adresse de ton propriétaire actuel
- ✓ Le numéro de téléphone de ton propriétaire actuel
- ✓ Le nom des anciens propriétaires

Ces informations sont suffisantes pour vérifier ton comportement de locataire.

Tu n'as pas à fournir les informations suivantes et le propriétaire n'a pas le droit de te forcer à les donner ! C'est confidentiel !

- Numéro d'assurance sociale
- Numéro de passeport
- Numéro d'assurance maladie
- Numéro de carte de crédit
- Numéro de permis de conduire



Tu n'as pas à répondre lorsque le propriétaire te pose des questions sur ta vie personnelle, c'est confidentiel !

AU BESOIN, TU PEUX DEMANDER À TON INTERVENANT OU À UNE PERSONNE DE CONFIANCE QUELLES SONT LES INFORMATIONS À TRANSMETTRE AU SUJET DE TON DOSSIER MÉDICAL AVANT DE FAIRE DES VISITES.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



L'enquête de crédit



Tu as trouvé une chambre et tu veux maintenant la louer.
Ton futur propriétaire voudra peut-être vérifier ta capacité à payer ta chambre.



Nom et prénom, adresse et date de naissance

Ton nom, ton prénom, ton adresse et ta date de naissance sont des informations suffisantes pour que le propriétaire puisse faire une enquête de crédit. Le propriétaire doit avoir ton consentement pour procéder à cette enquête. Il doit détruire les informations après que l'enquête de crédit soit effectuée.



Liste de documents à préparer avant la recherche d'une chambre

- ✓ Lettre de recommandation d'un ancien propriétaire qui confirme que tu as toujours payé ton loyer à temps et en totalité.
- ✓ Tout autre document d'un organisme ou d'une entreprise de services qui démontre ta capacité à faire des paiements échelonnés dans le temps (ex : Bell, Hydro-Québec, Vidéotron, compagnie de cellulaire, etc.)
- ✓ Attestation de crédit de ton institution financière.
- ✓ Des extraits pertinents de ton dossier de crédit.

Assure-toi que le propriétaire te remette les documents que tu lui as fournis.



L'endosseur

Lorsque tu n'as pas un bon crédit ou que tu n'as pas de crédit, tu peux avoir un endosseur. L'endosseur est quelqu'un qui signe le bail avec toi et qui **s'engage à te soutenir financièrement** en couvrant le paiement si tu es dans l'incapacité de payer. Habituellement, l'endosseur reste responsable de toi pour la période que dure ton bail.

TU PEUX AUSSI **PRÉPARER DES DOCUMENTS À L'AVANCE** ET PEUT-ÊTRE ÉVITER L'ENQUÊTE DE CRÉDIT. TU POURRAS LES DONNER AU PROPRIÉTAIRE POUR DÉMONTRER TA CAPACITÉ À PAYER LORSQUE TU VOUDRAS LOUER UNE CHAMBRE.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1





- Le bail
- Les modifications au bail
- Le dépôt
- Le paiement du loyer et le retard de paiement
- Les principales obligations du propriétaire
- Les principales obligations du locataire
- Les règlements de l'immeuble
- Le droit au maintien dans les lieux

Le bail



Le bail est un contrat entre toi et le propriétaire. Il sert à déterminer les conditions de location : l'adresse du lieu loué, le prix payé, le lieu de paiement, ce qui est inclus avec la chambre, etc. Le bail peut être verbal ou écrit. Lors de la location d'une chambre, il est plus fréquent d'avoir un bail verbal.



Un bail verbal te donne les mêmes droits et les mêmes obligations qu'un bail écrit.



Les règlements

Il est aussi possible qu'il y ait des règlements précisant certaines conditions d'occupation, par exemple, l'utilisation des espaces communs. Si c'est le cas, le propriétaire doit te remettre les règlements **avant l'entente verbale ou la signature du bail** (voir fiche *Les règlements de l'immeuble*).

Le propriétaire doit te remettre un document qui s'appelle « Écrit obligatoire en cas de bail verbal » (voir en Annexe).

Ce document contient le nom et l'adresse du propriétaire, ton nom, le montant du loyer et l'adresse de la chambre.

Le propriétaire doit te remettre ce document dans les 10 jours suivant votre entente.



N'HÉSITE PAS À DEMANDER UN DÉLAI POUR PRENDRE LE TEMPS DE LIRE LES DOCUMENTS. TU PEUX AUSSI DEMANDER CONSEIL À UNE PERSONNE DE CONFIANCE AVANT DE CONCLURE UNE ENTENTE VERBALE OU DE SIGNER UN BAIL.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les modifications au bail



Modifications au bail

Lors du renouvellement de ton bail écrit ou verbal, ton propriétaire peut apporter des modifications. Ton propriétaire doit te remettre un avis qui décrit les modifications au bail. Il doit te le remettre en personne ou par courrier recommandé et **tu as 1 mois pour y répondre**. Voici quelques exemples de modifications au bail :

- ✓ Augmentation du coût du loyer (modification au bail la plus fréquente)
- ✓ Augmentation du coût des services
- ✓ Retrait de certains services : câble, téléphone, nourriture, air climatisé, etc.

Pour le bail d'une chambre, le propriétaire a un délai de 10 à 20 jours avant le début de la modification pour t'aviser du changement.

Il ne peut y avoir qu'un seul avis de modification par période de 12 mois !



Pour apporter des modifications à ton bail, le propriétaire doit **t'aviser par écrit** en respectant les délais prévus à la loi, même si tu as un bail verbal.



Tu peux refuser les modifications au bail

Si tu n'es pas d'accord, tu as le droit de refuser les modifications et de rester dans ta chambre. Ton propriétaire ne peut pas te mettre à la porte parce que tu refuses les modifications. Si tu refuses, c'est alors au propriétaire de faire les démarches pour modifier ton bail.

PRENDS LE TEMPS DE T'INFORMER AUPRÈS D'UNE PERSONNE DE CONFIANCE AVANT DE RÉPONDRE À L'AVIS DE TON PROPRIÉTAIRE. CONTACTE LE BAIL POUR VÉRIFIER SI LA MODIFICATION OU LA HAUSSE DE PAIEMENT DEMANDÉES SONT JUSTIFIÉES OU EXCESSIVES.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Le dépôt



Le dépôt : seulement pour le premier mois de loyer

IMPORTANT : le propriétaire n'a pas le droit de te demander un dépôt pour les clés, meubles ou bris pouvant être causés dans ta chambre et les espaces communs.

IMPORTANT : ton propriétaire ne peut exiger que tu lui paies tout de suite le dernier mois de loyer en guise de garantie au cas où tu causerais des dommages ou que tu quitterais ta chambre avant la fin de ton bail.

Ton propriétaire peut seulement te demander de payer le premier mois de loyer avant que tu déménages. Par exemple, si une entente est prise avec le propriétaire le 12 mai et que tu emménages dans la chambre le 1^{er} juin, le propriétaire pourrait exiger le paiement du mois de juin le 12 mai, en même temps que l'entente.



Il est important de ne pas donner d'argent tant que la chambre n'a pas été visitée, qu'une entente verbale ou écrite n'a pas été conclue.



Demande un reçu !

Si tu acceptes de donner un dépôt pour obtenir tes clés, demande un reçu comme preuve de paiement.

Si tu dois payer le premier mois de loyer au complet ou en partie avant de déménager dans ta chambre, demande d'avoir le reçu de ce paiement. Ce montant devra être déduit par la suite lors du paiement de ton loyer.

Lorsque tu as remis un dépôt et que le propriétaire ne veut pas te rembourser, tu peux porter plainte à la Régie du logement et demander le remboursement de ce dépôt.

UN REÇU DOIT INDiquer LE MONTANT QUE TU AS PAYÉ, L'ADRESSE DE LA CHAMBRE POUR LAQUELLE TU AS PAYÉ, AINSI QUE LE MOIS POUR LEQUEL LE PAIEMENT A ÉTÉ EFFECTUÉ. IL DOIT T'ÊTRE REMIS **AU MÊME MOMENT** QUE TU DONNES LE PAIEMENT.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Le paiement du loyer et le retard de paiement



Païement du loyer

- ✓ Tu dois payer ton loyer en totalité le 1^{er} de chaque mois. C'est ta première obligation en tant que locataire. Tu es en retard dès le 2^e jour du mois. Cela veut dire que ton propriétaire, dès le lendemain, peut déposer une demande à la Régie du logement pour un retard de paiement de loyer.
- ✓ Si tu n'as pas d'entente avec le propriétaire sur la manière de payer ton loyer, c'est au propriétaire ou à son représentant d'aller chercher le paiement.
- ✓ Si tu n'es pas présent lorsque le propriétaire se présente, tu as l'obligation de faire parvenir le paiement du loyer au propriétaire selon les délais prévus au bail.
- ✓ Paye ton loyer à la bonne personne (propriétaire ou son représentant, compagnie de gestion, etc.), car autrement, tu risques de devoir payer une seconde fois.



Il est important de **demandeur un reçu** pour avoir une preuve que tu as payé ton loyer.



Tu ne peux pas retenir ton paiement de loyer pour forcer le propriétaire à faire des travaux.

Tu ne peux pas te faire justice toi-même. Si tu retiens le paiement de ton loyer pour cette raison, ton propriétaire peut te poursuivre à la Régie du logement pour non-paiement. Il existe d'autres moyens pour obliger ton propriétaire à faire les travaux (voir section *J'ai un problème... j'ai aussi des solutions !*).



Retard de paiement du loyer

Ton propriétaire peut faire appel à la Régie du logement si tu ne paies pas en totalité ton loyer le 1^{er} du mois ou si tu le paies en retard. La Régie du logement peut alors rendre une décision afin de te forcer à payer le loyer le premier de chaque mois. Tu as donc l'obligation de respecter cette décision.

Il peut même demander la résiliation de ton bail verbal ou écrit à la Régie du logement si cela arrive plus d'une fois et si cela lui cause un préjudice. Si cela t'arrive, tu peux éviter que ton bail soit résilié en payant **avant ou au moment de l'audience** tous les loyers dus et les frais d'ouverture de dossier (environ 80\$).

SI TU PRÉVOIS UN RETARD DE PAIEMENT, IL EST CONSEILLÉ D'EN PARLER AVEC TON PROPRIÉTAIRE. IL SERA PEUT-ÊTRE PLUS FACILE DE T'ENTENDRE AVEC LUI QUE DE LE PLACER DEVANT LA SITUATION SANS AVERTISSEMENT. SI TU PRENDS UNE ENTENTE DE REMBOURSEMENT AVEC TON PROPRIÉTAIRE, L'ENTENTE DOIT ÊTRE ÉCRITE ET SIGNÉE.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les principales obligations du propriétaire



1 À LA DATE CONVENUE, LE PROPRIÉTAIRE DOIT DÉLIVRER UNE CHAMBRE EN BON ÉTAT ET LA MAINTENIR AINSI DURANT TOUTE LA DURÉE DU BAIL ÉCRIT OU VERBAL.

Au moment où tu emménages, ta chambre doit être propre, habitable, les réparations doivent avoir été faites et le propriétaire doit s'assurer que ta chambre restera en bon état pour le temps que tu l'habiteras.

2 LE PROPRIÉTAIRE DOIT S'ASSURER DE PROCURER LA JOUISSANCE PAISIBLE EN TOUT TEMPS.

Le propriétaire doit s'assurer que tu puisses profiter pleinement de ta chambre et des espaces communs, sans être continuellement dérangé. Que ce soit par les voisins, le froid ou encore parce que ta chambre est en mauvais état.

3 LE PROPRIÉTAIRE DOIT FAIRE TOUTES LES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES, SAUF CELLES À LA CHARGE DU LOCATAIRE (voir fiche *Les obligations du locataire*). Les grosses réparations sont assumées par le propriétaire, comme changer les planchers, isoler les fenêtres ou réparer la plomberie.

4 LE PROPRIÉTAIRE NE DOIT PAS CHANGER LA FORME DE LA CHAMBRE OU L'UTILISATION QUI EN EST PRÉVUE. Le propriétaire ne peut pas modifier ta chambre pendant la durée du bail verbal ou écrit, comme transformer ta chambre en studio.

Si ton propriétaire ne respecte pas ses obligations, tu peux l'obliger à le faire. Adresse-toi à une personne de confiance ou au BAIL pour t'aider dans tes démarches. Tu peux aussi consulter la section *J'ai un problème... j'ai aussi des solutions !*



Les principales obligations du locataire



- 1 PAYE LE LOYER À LA DATE CONVENUE, SOIT LE 1^{ER} DE CHAQUE MOIS**, à moins que le bail verbal ou écrit ne stipule une autre date et même si le propriétaire n'a pas respecté certaines de ses obligations.
- 2 UTILISE LA CHAMBRE AVEC PRUDENCE ET DILIGENCE.** Cela signifie que tu dois utiliser ta chambre d'une façon sécuritaire et en prendre soin. Par exemple, tu ne peux pas vivre avec deux autres personnes dans une chambre qui est conçue pour une seule personne.
- 3 NE CHANGE PAS LA FORME DE LA CHAMBRE OU L'UTILISATION QUI EN EST PRÉVUE.** Cela veut dire que tu ne peux pas défaire un mur ou transformer ta chambre en commerce.
- 4 MAINTIENT LE LOGEMENT EN BON ÉTAT DE PROPRIÉTÉ.** Cela veut dire que tu dois entretenir ta chambre et faire le ménage afin de la maintenir en bon état et propre.
- 5 CONDUIS-TOI DE MANIÈRE À NE PAS TROUBLER LA JOUISSANCE NORMALE DES AUTRES LOCATAIRES ET/OU DU PROPRIÉTAIRE.** Cela veut dire que tu dois te conduire de façon respectueuse et en dérangeant le moins possible.
- 6 EFFECTUE LES PETITES RÉPARATIONS.** Cela signifie que tu dois faire les petites réparations, comme changer une ampoule ou réparer des petits trous dans les murs.
- 7 AVISE TON PROPRIÉTAIRE D'UNE DÉFECTUOSITÉ OU DÉTÉRIORATION IMPORTANTE.** Cela veut dire que tu as la responsabilité d'informer ton propriétaire le plus rapidement possible d'un bris ou d'une réparation à faire dans ta chambre ou dans l'immeuble. **Tu peux d'ailleurs être tenu responsable si tu n'avisés pas le propriétaire.**



Si tu ne respectes pas tes obligations de locataire, ton propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement pour t'obliger à les respecter. Il ne peut pas se faire justice lui-même, par exemple, en changeant la serrure de ta porte ou en t'expulsant sans l'autorisation de la Régie du logement.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les règlements de l'immeuble



Règlements habituels

Les règlements concernent habituellement **l'utilisation et l'entretien des chambres et des lieux communs**, ainsi que les bons comportements à avoir pour respecter les autres locataires. En voici quelques exemples :

- ✓ L'interdiction de fumer ou d'avoir des animaux
- ✓ La réduction du bruit après 23h
- ✓ L'horaire de la buanderie
- ✓ L'interdiction d'affichage



Les règlements font partie du bail écrit ou verbal. Le propriétaire a l'obligation de te remettre une copie des règlements **avant** la signature du bail écrit ou avant de conclure un bail verbal.

N'oublie pas que tu as aussi des obligations comme locataire même si ce n'est pas écrit dans les règlements. Les règlements de la Régie du logement s'appliquent toujours, indépendamment des règles de l'immeuble. Lorsque ton propriétaire veut apporter des changements aux règlements, cela constitue une modification à ton bail. Il doit le faire selon des règles très précises (voir fiche *Les modifications au bail*).



Règlements abusifs ou illégaux

Il se peut que ton propriétaire inclut certains règlements qui sont abusifs ou illégaux. Alors, ces règlements ne s'appliquent pas et tu n'as pas à les respecter. Voici quelques exemples :

- ✓ Des frais trop élevés pour un chèque sans fonds
- ✓ Des intérêts trop élevés pour un retard de paiement
- ✓ Un couvre-feu à respecter

IL PEUT T'ARRIVER DE TROUVER UN RÈGLEMENT SÉVÈRE, MAIS QUI N'EST PAS RECONNU COMME ABUSIF OU ILLÉGAL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT.
EN CAS DE DOUTE, INFORME-TOI AUPRÈS DU BAIL OU D'UNE PERSONNE DE CONFIANCE AVANT DE PRENDRE ENTENTE AVEC LE PROPRIÉTAIRE.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Le droit au maintien dans les lieux



Tu as droit au maintien dans les lieux. Cela veut dire que tu peux demeurer dans ta chambre tant que tu respectes les obligations de ton bail écrit ou verbal. Le propriétaire ne peut jamais t'évincer ou reprendre ta chambre avant la fin de ton bail.



Il y a 2 exceptions au maintien dans les lieux : l'éviction légale et la reprise de logement

- ✓ **L'éviction légale.** Quand ton propriétaire veut effectuer des travaux majeurs ou une démolition. Par exemple, il veut transformer des chambres en logements.
- ✓ **La reprise de logement.** Quand ton propriétaire veut reprendre ta chambre pour se loger lui-même ou pour loger ses enfants, son père, sa mère. Il peut aussi loger un conjoint, un ex-conjoint, un membre de sa famille ou de sa belle-famille dont il est le principal soutien.

Ton propriétaire doit t'informer **par écrit** de son intention de t'évincer ou de reprendre ta chambre et doit le faire en respectant les délais prévus selon la durée de ton bail :



Bail au mois ou de moins de 6 mois : avis écrit 1 mois avant la fin du bail

Bail de plus de 6 mois ou à durée indéterminée : avis écrit 6 mois avant la fin du bail

Tu as 30 jours pour répondre par écrit à l'avis de reprise de logement. Si tu ne réponds pas à cet avis, cela veut dire que tu **REFUSES** de quitter ta chambre. Tu as le droit de refuser la reprise de logement.

Tu as 30 jours pour répondre par écrit à l'avis d'éviction. Si tu ne réponds pas à cet avis, cela veut dire que tu **ACCEPTES** de quitter ta chambre à la fin de ton bail. Tu as le droit de refuser l'éviction.

Si ton propriétaire t'évince ou reprend ton logement, tu peux contacter le BAIL pour connaître **les compensations auxquelles tu as droit.**



Si tu es âgé de 70 ans et plus

Le propriétaire ne peut pas t'évincer ou reprendre ta chambre si tu es âgé de 70 ans et plus, que tu occupes ta chambre depuis au moins 10 ans et que ton revenu te rend admissible à un logement subventionné.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1





- La médiation
- L'emménagement : l'état de la chambre, des meubles et des équipements
- Problème de chauffage
- Problème de salubrité et de sécurité
- Problème de bruit
- L'expulsion illégale
- Les repas
- L'accès à ta chambre par le propriétaire
- Les punaises de lit : prévention
- Problème de punaises de lit
- La mise en demeure
- La mise en demeure : rédaction
- Autre problème ? Demande au CMCQ !

La médiation



Parle de ton problème à la personne concernée

La section *J'ai un problème... j'ai aussi des solutions !* te donne quelques exemples de situations que tu pourrais rencontrer si tu habites en chambre. En cas de problème, tu dois toujours essayer de le régler en parlant à ton propriétaire ou à la personne concernée avant d'avoir recours, par exemple, à la Régie du logement. Il est important d'en parler rapidement avec la personne concernée. Cela pourra éviter que la situation se transforme en conflit ou s'aggrave.



Même si tu as des droits en tant que locataire, n'oublie pas qu'il peut y avoir des conséquences pour toi ou une des personnes impliquées si tu décides de faire une demande à la Régie du logement. Aussi, cela peut être très long avant que ta demande soit entendue. Voici quelques exemples de conséquences :

- C'est possible que la décision de la Régie du logement ne soit pas en ta faveur.
- Si une personne qui habite en logement subventionné est expulsée suite à une décision de la Régie du logement, elle ne pourra pas avoir accès à un autre logement subventionné pour les 5 prochaines années.



La médiation et le rôle du médiateur

En plus des étapes de résolution de conflit que tu trouveras dans les fiches de la section *J'ai un problème... j'ai aussi des solutions !*, tu peux aussi **utiliser la médiation pour régler ton problème**. En médiation, une personne peut vous aider, toi et la personne avec qui tu as un conflit, à régler la situation. Toutes les personnes impliquées doivent être d'accord pour participer à la médiation.

- ✓ Le médiateur est neutre, c'est-à-dire qu'il n'aura pas de parti pris.
- ✓ Le médiateur va vous écouter, vous accompagner et vous soutenir, mais ne prendra pas de décision à votre place.

Équijustice est un organisme que tu peux contacter pour de la médiation (service gratuit). Tu dois prendre rendez-vous par téléphone ou courriel avant de les rencontrer. Appeler chez Équijustice ne t'engage pas à débiter une démarche en médiation. Tu peux simplement commencer par discuter avec un médiateur de ton problème pour tenter de trouver ce que tu pourrais faire. Si tu le souhaites, tu pourras continuer vers la médiation par la suite.

COORDONNÉES 6780, 1^{ère} avenue, bureau 310. Téléphone : 418 648-6662 #212
ou sans frais 1 888-882-6662. courriel : mediationcitoyenneqc@equijustice.ca

équijustice

DE LA CAPITALE-NATIONALE

Membre du Réseau
de justice réparatrice
et de médiation
citoyenne



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



L'emménagement : l'état de la chambre, des meubles et des équipements



Ton propriétaire a l'obligation de t'offrir une chambre en bon état et de la maintenir ainsi durant toute la durée du bail écrit ou verbal. Cela veut dire qu'à ton arrivée, ta chambre doit être propre, habitable et les équipements auxquels tu as accès doivent être fonctionnels. En voici quelques exemples :

- ✓ Absence de trous dans les murs
- ✓ Portes de ta chambre et de la salle de bain qui se barrent
- ✓ Un système de chauffage et des équipements fonctionnels (réfrigérateur, four, laveuse-sécheuse, etc.)
- ✓ Un matelas propre



Vérifie l'état de la chambre et des espaces communs

Au moment de ton arrivée et AVANT de t'y installer, il est recommandé de vérifier l'état de ta chambre et des espaces communs. Si tu remarques des bris ou défauts, il est préférable de les noter par écrit avec le propriétaire, son représentant ou avec un témoin. Tu peux aussi prendre des photos. Il te sera plus facile de prouver par la suite que ces bris ou défauts ne sont pas causés par ta faute.

Tu as la responsabilité de maintenir ta chambre propre. Tu dois aussi faire attention à maintenir les espaces communs et les équipements propres et en bon état. Ton propriétaire peut te tenir responsable des dommages causés dans la maison de chambres si tu as été négligent. De plus, lors de ton départ, tu dois laisser la chambre en bon état et propre comme à ton arrivée.



Quoi faire s'il y a des bris ou des équipements non fonctionnels ?



1. PARLE À LA PERSONNE CONCERNÉE. Tu dois d'abord aviser ton propriétaire de ce qui est brisé ou qui ne fonctionne plus.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Tu dois aussi accumuler des preuves : tu prends des photos du bris, ou tu notes depuis quand un équipement n'est plus fonctionnel. **Conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton problème ne se règle pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception** (voir fiche *La mise en demeure*).



4. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si ton problème n'est toujours pas réglé, tu peux déposer une plainte à la Régie du logement.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Problème de chauffage



Ton propriétaire a l'obligation de maintenir une température adéquate dans ta chambre et dans les espaces communs **peu importe la période de l'année**. La température de ta chambre et des espaces communs (salon, cuisine, salle de bain) devrait être autour de 21 °C.



Quoi faire si tu as un problème de chauffage ?



1. PARLE À TON PROPRIÉTAIRE. Tu dois d'abord aviser ton propriétaire si la température de ta chambre est inconfortable pour qu'il corrige la situation.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Tu dois aussi accumuler des preuves : tu inscris les températures (voir Annexe - Grille des températures) et tu **conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton problème ne se règle pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception** (voir fiche *La mise en demeure*).



4. DEMANDE LES SERVICES D'UN INSPECTEUR. Après avoir envoyé ta mise en demeure, tu peux faire une demande pour qu'un inspecteur en sécurité et salubrité de la Ville de Québec vienne constater la situation, en appelant au 311. L'inspecteur pourra ensuite contacter ton propriétaire afin qu'il corrige le problème. Lors de la visite de l'inspecteur, pense à **demande une copie du rapport d'inspection** et vérifie quel sera le délai pour régler le problème.



5. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si le problème n'est toujours pas réglé ou encore si tu souhaites être dédommagé financièrement, tu peux déposer une plainte à la Régie du logement. Prends soin d'avoir avec toi la mise en demeure envoyée au propriétaire, le rapport d'inspection et les preuves accumulées depuis le début de ton problème.



Urgence : panne de chauffage

Si le système de chauffage brise ou tombe en panne lorsque la température extérieure est particulièrement froide, avise immédiatement le propriétaire. Dans un cas comme ça, tu peux aussi immédiatement téléphoner au 311 pour qu'un inspecteur en sécurité et salubrité vienne constater la situation.

PAR TRÈS GRAND FROID, IL EST POSSIBLE QUE TU AIES À QUITTER TEMPORAIREMENT TA CHAMBRE. AVANT DE LE FAIRE, DEMANDE CONSEIL À UNE PERSONNE DE CONFIANCE OU **CONTACTE LE BAIL** POUR CONNAÎTRE LES DÉMARCHES À FAIRE.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Problème de salubrité et de sécurité



Le propriétaire a l'obligation de t'offrir une chambre et des espaces communs salubres, sécuritaires et en bon état.

Problème de salubrité : présence de moisissures ou de champignons, de vermine (rats, souris, coquerelles, punaises de lit, etc.). Dans ces cas, ce n'est pas salubre.

Problème de sécurité : rampe d'escalier instable ou un balcon en mauvais état, un détecteur de fumée non fonctionnel, une chambre sans fenêtre. Dans ces cas, ce n'est pas sécuritaire.



Si tu crains pour ta santé ou ta sécurité, il est préférable de t'informer auprès du **BAIL** pour valider tes démarches et pour connaître tes recours.



Quoi faire si tu as un problème de salubrité ou de sécurité?



1. PARLE À TON PROPRIÉTAIRE. Tu dois d'abord aviser ton propriétaire du problème de salubrité ou de sécurité que tu vis.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Tu dois aussi accumuler des preuves : prends des photos du problème et de l'évolution de la situation. **Conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton problème ne se règle pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception.**



4. DEMANDE LES SERVICES D'UN INSPECTEUR. Après avoir envoyé ta mise en demeure, tu peux demander qu'un inspecteur en sécurité et salubrité de la Ville de Québec vienne constater la situation en appelant au 311. L'inspecteur pourra ensuite contacter ton propriétaire afin qu'il corrige le problème.



5. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si le problème n'est toujours pas réglé, tu peux déposer une plainte à la Régie du logement. Prends soin d'avoir avec toi la mise en demeure envoyée au propriétaire, le rapport d'inspection et les preuves accumulées depuis le début de ton problème.

LORS DE LA VISITE DE L'INSPECTEUR, PENSE À DEMANDER UNE COPIE DU RAPPORT D'INSPECTION ET VÉRIFIE QUEL SERA LE DÉLAI POUR RÉGLER LE PROBLÈME.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Problème de bruit



Un bruit dérangeant, c'est un bruit continu et/ou répétitif.

Tu dois être en mesure de prouver que la situation te dérange et que tu subis un préjudice sérieux.

Tu dois aussi accepter les inconvénients liés au fait de vivre avec d'autres personnes dans une maison de chambres, avec ou sans pension.



Le propriétaire a l'obligation de t'assurer la tranquillité dans ta chambre et l'immeuble. De ton côté, tu ne dois pas déranger les autres locataires et tu dois éviter de faire du bruit de façon excessive, peu importe l'heure.



Quoi faire en cas de bruit dérangeant ?



1. PARLE À LA PERSONNE CONCERNÉE. Tu dois d'abord en parler poliment avec la personne qui cause le problème de bruit, lorsqu'il est possible de le faire. Tu lui nommes le problème et vous tentez de trouver ensemble une solution.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Si le problème ne se règle pas, tu dois prévenir ton propriétaire de la situation et accumuler des preuves. Tu peux prendre en note la date, l'heure et le type de bruit et enregistrer les bruits. **Conserve les messages textes, les courriels ou d'autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton problème ne se règle toujours pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception** (voir fiche *La mise en demeure*).



4. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si le problème n'est toujours pas réglé, tu peux déposer une plainte à la Régie du logement.



Bruit provoqué par un cas de violence

Si tu es témoin de cas de violence dans la maison de chambres ou si tu crains pour ta sécurité et celle des autres, n'hésite pas à appeler au 911. Dans ce cas, il est important d'inscrire la date et l'heure de l'intervention des policiers.

ASSURE-TOI DE CONSERVER UNE COPIE DE LA MISE EN DEMEURE ENVOYÉE AU PROPRIÉTAIRE ET LES PREUVES ACCUMULÉES DEPUIS LE DÉBUT DE TON PROBLÈME.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



L'expulsion illégale



Un propriétaire n'a pas le droit de t'expulser de ta chambre en mettant tes biens personnels à la rue ou en changeant la serrure de la porte de ta chambre. Seule la Régie du logement peut exiger que tu quittes ta chambre.

À moins d'un accord entre toi et ton propriétaire pour mettre fin à ton bail verbal ou écrit, c'est seulement la Régie du logement qui peut exiger que tu quittes ta chambre. Sinon, il s'agit d'une expulsion illégale.



Demande l'aide des policiers

Suite à une expulsion illégale, si ton propriétaire conserve tes biens personnels et que **tu ne te sens pas en sécurité pour aller les récupérer**, tu peux demander l'aide des policiers. Ceux-ci pourront t'accompagner pour s'assurer que tout se passe bien et éviter des confrontations. Ils n'ont pas le droit de forcer l'entrée si ton propriétaire ne veut pas ouvrir.



Ce n'est pas un déménagement !

Si tu demandes l'aide des policiers, tu peux seulement récupérer tes biens personnels qui répondent à tes besoins essentiels. Par exemple : cartes d'identité, médicaments, lunettes, vêtements, matériel scolaire, laissez-passer d'autobus. Les autres biens devront être laissés sur place pour ne pas prolonger la durée de l'accompagnement des policiers. Voici les étapes à suivre si tu as besoin du soutien des policiers :



1. FAIS UNE LISTE DE TES BIENS ESSENTIELS À RÉCUPÉRER



2. REMPLIS LE FORMULAIRE RÉCUPÉRATION DES EFFETS PERSONNELS du Service de police de la Ville de Québec (voir formulaire dans la section *Annexe*). Il est aussi disponible aux postes de police et en ligne en googlant « formulaire récupération des effets personnels ». Tu pourras **seulement récupérer les biens essentiels que tu auras inscrits dans le formulaire**. Assure-toi de n'avoir rien oublié !



3. APPELLE LE 911 POUR OBTENIR L'AIDE DES POLICIERS. Tu dois leur remettre le formulaire rempli à leur arrivée. L'accompagnement peut se faire à des moments précis dans la journée, informe-toi lors de ton appel. Pendant tes démarches, n'hésite pas à demander l'aide d'une personne de confiance.

SI TU ES EXPULSÉ ILLÉGALEMENT PAR TON PROPRIÉTAIRE, TU PEUX ENTAMER DES DÉMARCHES AUPRÈS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT POUR FAIRE VALOIR TES DROITS. CONTACTE LE BAIL, IL POURRA T'AIDER DANS TES DÉMARCHES.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les repas



Quand tu habites dans une maison de chambres et pension, le prix de ton loyer inclut les repas qui te sont fournis. Toutefois, il se peut que tu ne sois pas satisfait de la quantité de nourriture, de la variété des repas ou que tu aies besoin d'un menu adapté à ta condition de santé (par exemple : allergies, diabète).



Quoi faire si tu n'es pas satisfait de la quantité de nourriture, de la variété des repas ou si tu as besoin d'un menu adapté à ta condition de santé ?



1. PARLE À LA PERSONNE CONCERNÉE. Tu dois d'abord discuter avec ton propriétaire de tes besoins ou des choses qui te dérangent concernant les repas.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Par exemple, tu peux prendre des photos de ton repas ou faire pendant quelques jours une liste de ce qui t'a été servi. Si tu as une condition de santé particulière, un papier de recommandation médicale peut être fourni par ton médecin. **Conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton propriétaire ne réagit pas malgré tes demandes, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception** (voir fiche *La mise en demeure*).



4. FAIS APPEL AU CMCQ. Si la situation ne change pas, tu peux contacter le Comité Maison de chambres de Québec. Il pourra essayer d'apporter une solution à ce que tu vis.



Conditions inadéquates d'hygiène et de salubrité

Il se peut que les aliments ou les conditions dans lesquelles les repas sont préparés ne soient pas adéquats. Voici quelques exemples de problèmes concernant l'hygiène et la salubrité :

- ✓ La viande est laissée sur le comptoir pour être décongelée.
- ✓ Les surfaces où la nourriture est préparée ne sont pas propres.
- ✓ Il y a des rats, des souris ou des coquerelles dans la cuisine.
- ✓ Tu as des symptômes d'intoxication alimentaire après avoir mangé un aliment (nausées, maux de ventre, vomissements, etc.).

Lorsque tu constates un problème sur l'hygiène et la salubrité, tu peux déposer une plainte au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) en téléphonant au 1 800 463-5023 ou sur internet en googlant «formulaire de plainte MAPAQ».

La mission du MAPAQ est de veiller à la protection de la santé publique en s'assurant que les lois et règlements sur l'hygiène et la salubrité soient respectés.

DEMANDE UN EXEMPLE ÉCRIT DU MENU AVANT DE LOUER TA CHAMBRE.
CE MENU POURRA TE SERVIR DE PREUVE SI LES REPAS QUI TE SONT FOURNIS
NE CORRESPONDENT PAS À CE QUE LE PROPRIÉTAIRE T'AVAIT DIT LORS DE VOTRE
ENTENTE VERBALE OU DE LA SIGNATURE DU BAIL.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



L'accès à ta chambre par le propriétaire



Ton propriétaire a le droit d'accéder à ta chambre

Il doit le faire avec courtoisie et respecter tes droits. Ton propriétaire a le droit d'accéder à ta chambre pour :

- ✓ La faire visiter à des futurs locataires
- ✓ La faire visiter à des acheteurs de l'immeuble
- ✓ Faire des travaux
- ✓ Vérifier son état

Important : visite de futurs locataires ou acheteurs de l'immeuble. Si tu as avisé ton propriétaire que tu déménages, ou si l'immeuble est à vendre, il a le droit de faire visiter ta chambre. Tu ne peux pas lui refuser l'accès. Par contre, tu peux exiger que ton propriétaire ou son représentant soit présent lors de la visite, car ce n'est pas ta responsabilité de faire visiter la chambre toi-même. Si tu l'as demandé et qu'ils ne sont pas présents, tu peux alors refuser l'accès à ta chambre.

Ton propriétaire a l'obligation de t'avertir à l'avance (verbalement ou par écrit) et de respecter certains moments de la journée pour accéder à ta chambre.	Avertissement 24h à l'avance	Avertissement avant la visite (moins de 24h)	Entre 7h et 19h	Entre 9h et 21h
Visite de futurs locataires		✓		✓
Visite d'acheteurs de l'immeuble	✓			✓
Travaux dans la chambre	✓		✓	
Vérification de l'état de la chambre	✓			✓

Si des travaux sont urgents et nécessaires, ton propriétaire peut les effectuer sans t'aviser avant. Par exemple, s'il y a une fuite dans la tuyauterie et que de l'eau coule dans ta chambre, ton propriétaire peut accéder à ta chambre et faire les travaux tout de suite.



Quoi faire si ton propriétaire ne respecte pas les règles d'accès à ta chambre ou s'il est irrespectueux lors de ses visites :



1. PARLE À LA PERSONNE CONCERNÉE. Tu dois d'abord parler à ton propriétaire des comportements qui te dérangent, lorsque cela est possible. Tu lui nommes le problème et vous tentez de trouver une solution.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Tu peux, par exemple, tenir un registre d'événements : note les dates et les heures des visites de ton propriétaire, ainsi que son comportement. **Conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire ou le gestionnaire.



3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si le problème ne se règle pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu décris ton problème et tu donnes un délai au propriétaire pour le résoudre. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception.**



4. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si ton problème n'est toujours pas réglé, tu peux déposer une demande à la Régie du logement. Assure-toi de **conserver une copie de la mise en demeure** envoyée au propriétaire et les preuves accumulées depuis le début de ton problème.



TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Les punaises de lit



La punaise de lit adulte est un insecte de la taille et de la couleur d'un pépin de pomme.

Les punaises de lit sont actives surtout la nuit. Elles fuient la lumière et s'abritent dans des endroits sombres, étroits et peu accessibles. Elles se cachent surtout dans les chambres à coucher, près du lit et le long des coutures du matelas. Elles ne volent pas, ne sautent pas sur les gens, mais se déplacent en marchant.



punaise de lit



4 à 7 mm

pépin de pomme



Indices permettant de détecter la présence de punaises de lit

- Piqûres sur la peau semblables aux piqûres de moustiques
- Démangeaisons de la peau
- Petites taches noires sur les coutures du matelas
- Petites taches de sang sur les draps et sur les coutures du matelas



Tu peux prévenir la situation en posant certains gestes

Évite de ramasser des matelas, des meubles ou d'autres objets usagés dans la rue.

Si tu achètes des vêtements usagés, sèche-les à la sècheuse pendant 30 minutes ou lave-les dans la laveuse à l'eau très chaude avant de les ranger.

POUR CONNAÎTRE D'AUTRES MOYENS POUR PRÉVENIR LA PRÉSENCE DE PUNAISES, TU PEUX CONSULTER LE DOCUMENT *PUNAISE DE LIT - PRÉVENTION ET INTERVENTION* EN GOOGLANT « PUNAISES DE LIT PUBLICATIONS MSSS ».



Problème de punaises de lit



Le problème des punaises est accidentel

Les infestations par les punaises de lit sont accidentelles.
Il ne sert à rien de te blâmer en cas d'infestation de punaises.

Si tu t'aperçois qu'il y a des punaises de lit dans ta chambre, tu ne dois pas tenter de régler le problème par toi-même. C'est la responsabilité de ton propriétaire de prendre les mesures pour régler le problème. Tu dois l'aviser le plus rapidement possible.



Quoi faire si tu as un problème de punaises de lit ?



1. PARLE À TON PROPRIÉTAIRE. Tu dois d'abord prévenir ton propriétaire de la situation.



2. ACCUMULE LES PREUVES. Tu dois aussi accumuler des preuves : prends des photos des punaises, des traces de sang séché sur tes draps, des marques de piqûres sur ton corps, etc. **Conserve les messages textes, les courriels ou autres preuves des conversations** que tu as eues avec ton propriétaire.



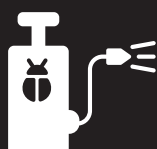
3. DÉPOSE UNE MISE EN DEMEURE. Si ton problème ne se règle pas, tu peux faire une demande par écrit en rédigeant une mise en demeure. Dans une mise en demeure, tu signales la présence de punaises dans ta chambre et tu donnes un délai à ton propriétaire pour résoudre le problème. **Conserve une preuve de l'envoi soit par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception.**



4. DEMANDE LES SERVICES D'UN INSPECTEUR. Si le problème n'est pas réglé, tu peux demander qu'un inspecteur en sécurité et salubrité de la Ville de Québec vienne constater la situation en appelant au 311. L'inspecteur pourra ensuite contacter le propriétaire afin qu'il corrige le problème. Lors de la visite de l'inspecteur, pense à **demandeur une copie du rapport d'inspection** et vérifie quel sera le délai pour régler le problème.



5. FAIS APPEL À LA RÉGIE DU LOGEMENT. Si le problème n'est toujours pas réglé, tu peux déposer une plainte à la Régie du logement. Prends soin d'avoir avec toi la mise en demeure envoyée au propriétaire, le rapport d'inspection et les preuves accumulées depuis le début de ton problème.



Tu as la responsabilité de te préparer à la visite de l'exterminateur.

Tu trouveras l'information sur les consignes à respecter lors d'un traitement dans le document *Punaise de lit - Prévention et Intervention* en googlant « punaises de lit publications msss ». Si tu as besoin, n'hésite pas à demander de l'aide à une personne de confiance.



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebaill.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



La mise en demeure



La mise en demeure : informe le propriétaire de ton problème !

La mise en demeure est une lettre que tu envoies à ton propriétaire pour l'obliger à respecter ses obligations envers toi. Dans cette lettre, tu informes ton propriétaire de ton problème et tu lui donnes un délai pour corriger la situation. Habituellement, la mise en demeure est envoyée quand des avertissements verbaux n'ont pas permis de régler le problème.

Une mise en demeure ne t'oblige pas à entamer des démarches à la Régie du logement.

Celle-ci doit toujours être utilisée en dernier recours.

Par contre, si tu veux poursuivre ton propriétaire à la Régie du logement, tu dois déjà lui avoir envoyé une mise en demeure et que la situation n'ait pas été corrigée.

Tu dois conserver une copie de la lettre et de la preuve que ton propriétaire l'a reçue. Pour cela, tu envoies la lettre par courrier recommandé ou tu la remets en main propre à ton propriétaire en lui demandant une signature comme preuve qu'il l'a reçue.



Comment rédiger une mise en demeure ?

La fiche *La mise en demeure : rédaction* est un modèle de mise en demeure expliquant les éléments importants qu'elle doit contenir. De plus, dans la section *Annexe*, tu trouveras un modèle de mise en demeure à compléter si tu as besoin.

- ✓ Une mise en demeure est brève et concise : elle doit tenir sur une page.
- ✓ La mise en demeure doit être claire. Il faut rappeler le problème, les faits et les tentatives que tu as faites pour régler la situation, même si le propriétaire est déjà au courant.

LE BAIL POURRA T'AIDER À RÉDIGER TA MISE EN DEMEURE OU LA RÉVISER
SI TU L'AS ÉCRITE TOI-MÊME, AVANT DE L'ENVOYER !



COMITÉ
MAISON DE
CHAMBRES
DE QUÉBEC

TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



La mise en demeure : rédaction



Écris la mention «Sous toutes réserves» ou «Sans préjudice».

Le lieu et la date.

Nom et coordonnées (adresse) du propriétaire ou du gestionnaire de la personne ou de l'entreprise que tu mets en demeure.

Sous toutes réserves

Québec, (date)

À :
Adresse :

Mentionne que c'est une mise en demeure comme ceci.

OBJET : MISE EN DEMEURE

Madame, monsieur,

1 La présente est pour vous informer du problème que je vis dans ma chambre et qui nuit à ma pleine jouissance des lieux : le 15 mars, j'ai découvert des punaises de lit dans ma chambre. **2** Je vous ai appelé à plusieurs reprises pour vous demander de prendre les mesures nécessaires pour régler la situation, sans résultat. **3** La présence des insectes me cause un préjudice important, je suis couvert de piqûres et je dors très mal.

4 Je vous mets en demeure de régler la situation **5** dans un délai de 10 jours **6** en contactant un exterminateur qualifié. **7** À défaut de le faire, soyez informé que je m'adresserai à la Régie du logement afin de faire respecter mes droits, et ce, sans autres avis ni délai. Par la même occasion, je me réserve également le droit de demander des dommages-intérêts. **8** Je suis aussi ouvert à entamer des démarches en médiation.

Veuillez agir en conséquence,

(Ta signature et ton adresse)

c.c. (nom de la personne)

Ta signature et ton adresse complète.

Une mention que la lettre est envoyée en copie conforme (c.c.) à une autre personne.

PREMIER PARAGRAPHE

1 Identifie le problème et la date où il a débuté. Si tu ne connais pas la date exacte, indique « vers le... » ou « autour du... ».

2 Indique le moment et la manière dont tu avais rejoint ton propriétaire pour lui parler du problème.

3 Mentionne le ou les préjudices subis et les conséquences du problème sur le logement et sur toi.

DERNIER PARAGRAPHE

4 Mets en demeure ton propriétaire.

5 Tu dois donner un délai pour que la personne puisse régler le problème. Un délai de 10 jours est raisonnable si ce n'est pas une question de sécurité, de harcèlement, de chauffage ou d'eau courante.

6 Nomme ta réclamation, c'est-à-dire ce que tu veux comme solution au problème (dédommagement financier, réparation, etc.).

7 Les mesures légales que tu comptes entreprendre si le destinataire ne répond pas à ta demande dans les délais requis.

8 Une mention de ton ouverture à négocier pour trouver d'autres solutions.

Autres problèmes ? Demande au CMCQ !



Contacte le CMCQ en cas de besoin

Il est possible que ces fiches n'aient pas répondu à toutes tes questions, ou que tu vives un problème pour lequel tu n'as pas trouvé l'information. Si c'est le cas, tu peux contacter le Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ) pour répondre à tes questions et obtenir de l'aide. Il pourra également te diriger vers d'autres organismes selon tes besoins.



La mission du CMCQ

La mission du Comité Maison de chambres de Québec est d'améliorer les conditions de vie des personnes vivant en maison de chambres. Pour y arriver, ce comité a mis en place plusieurs actions.

En voici quelques-unes :

- ✓ Informer les personnes vivant en maison de chambres de leurs droits, leurs responsabilités et des recours possibles en cas de difficultés.
- ✓ Soutenir ces personnes dans les difficultés vécues.
- ✓ Avec d'autres partenaires, poser des actions pour résoudre des situations difficiles survenant dans les maisons de chambres, avec ou sans pension.



Le Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ) est une table de concertation intersectorielle qui regroupe une vingtaine de partenaires publics et communautaires. **Des personnes qui habitent ou qui ont habité en chambre s'y impliquent aussi.**



418 522-4040



coordination.cmcq@gmail.com

*Tu peux rejoindre le CMCQ par téléphone ou par courriel.
Si tu souhaites t'y impliquer, tu es aussi bienvenu(e) !*



Annexe
et références

Références



ASSOCIATION COOPÉRATIVE D'ÉCONOMIE FAMILIALE (ACEF) RIVE-SUD DE QUÉBEC. *Comment rédiger une mise en demeure.*
Récupéré à https://www.acefrsq.com/int/PDF/Comment%20%C3%A9diger%20une%20mise%20en%20demeure_et_mod%C3%A8le.pdf

CDEC DU QUÉBEC (2012). *ABC du logement.*
Récupéré à <http://cdecdequebec.qc.ca/media/autre/14.pdf>

CENTRE ÉDUCATIF COMMUNAUTAIRE RENÉ-GOUPIL (CECRG) [2011]. *Le p'tit guide du Bil. « Le bail : mes droits, mes obligations ».*
Récupéré à http://www.cecrq.info/pdf/GUIDE_PRATIQUE_LE_BAIL_MES_DROITS_MES_OBLIGATIONS.pdf

CLÉS EN MAIN (2014). *Entre toit et moi, pas de place pour la rue : Cahier droits et obligations.*

COMITÉ POPULAIRE SAINT-JEAN-BAPTISTE (COMCOP) [2009]. *Guide survie des locataires. Reprise ?, Conversion ? Essayez de sauver votre logement.*
Récupéré à <https://www.compoc.net/files/Guide09.pdf>

COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT (2008). *Mon appart, mes droits !*
----- (2010). *Ouach ! Des coquerelles.*
----- (2010). *J'ai de la difficulté à payer mon loyer.*
----- (2010). *Quelques mythes sur le logement.*
----- (2010). *Il y a de la moisissure dans ma salle de bain.*
----- (2010). *Mon proprio veut augmenter mon loyer.*
----- (2010). *Recherche de logement et discrimination.*
----- (2011). *Mon proprio ne veut rien faire dans mon logement.*
----- (2011). *Les logements locatifs dans Rosemont sont menacés !*
----- (2011). *Mon proprio veut reprendre mon logement.*
Documents récupérés à <http://www.comitelogement.org/droits-des-locataires/fiches-thematiques/>

COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE (2015). *Bail-Obligations du propriétaire et du locataire.*
----- (2015). *Droits des chambreurs.*
----- (2015). *Grilles de températures.*
----- (2015). *Le parcours du bail.*
----- (2015). *Problème d'insalubrité dans votre logement.*
----- (2015). *Trucs pour la recherche de logement.*
Documents récupérés à <http://clvm.org/boite-a-outils/>

COMMISSION D'ACCÈS À L'INFORMATION (CAI) [2005]. *Le bail et la protection des renseignements personnels des principes et des balises à respecter.*
Récupéré à http://www.cai.gouv.qc.ca/documents/CAI_FI_bail.pdf

ÉDUCALOI (s.d.). *Le Bail.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/le-bail>
----- *Le paiement du loyer.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/le-paiement-du-loyer>
----- *Le chauffage et le logement.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/le-chauffage-et-le-logement>
----- *Les obligations du locataire.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/les-obligations-du-locataire>
----- *Les visites et l'accès au logement.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/les-visites-et-laccès-au-logement>
----- *Le renouvellement de bail et la hausse de loyer.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/le-renouvellement-de-bail-et-la-hausse-de-loyer>
----- *Les obligations du locateur.*
Récupéré à <https://www.educalo.qc.ca/capsules/les-obligations-du-locateur>



TU AS LE DROIT DE FAIRE VALOIR TES DROITS !
418 522-4040 ou coordination.cmcq@gmail.com
190, rue Saint-Joseph Est • Québec • G1K 3A7

Pour de l'aide ou de l'information,
contacte le Bureau d'Animation Information Logement
418 523-6177 ou info@lebail.ca
265, rue de la Couronne • local 100 • Québec • G1K 6E1



Références



ÉQUIJUSTICE (s.d.). *Médiation citoyenne.*

Récupéré à <https://equijustice.ca/fr/services/mediation-citoyenne>

FÉDÉRATION DES LOCATAIRES D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC (FLHLMQ) [s.d.]. *L'ABC des droits des locataires de HLM, Connaître nos droits pour améliorer notre vie en HLM.*

Récupéré à http://flhlmq.com/sites/flhlmq.com/files/ABC_droits_locataires.pdf

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU QUÉBEC (2017). *Punaises de lit : intervention et prévention.*

Récupéré à <http://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2017/17-206-01F.pdf>

RÉGIE DU LOGEMENT (s.d.). *Le logement, problèmes de chauffage.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/problemes-de-chauffage>

----- (s.d.). *Le logement, accès au logement et visite.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/acces-au-logement-et-visite>

----- (s.d.). *Le logement, réparations urgentes et nécessaires.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/reparations-urgentes-et-necessaires>

----- (s.d.). *Le logement, bruits.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/bruit>

----- (s.d.). *Logement, insalubrité.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/insalubrite>

----- (s.d.). *Signature d'un bail.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail>

----- (s.d.). *Reconduction du bail et fixation de loyer, modifications d'une condition du bail.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/modification-d-une-condition-du-bail>

----- (s.d.). *Reconduction du bail et fixation de loyer, augmentation de loyer.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/augmentation-de-loyer>

----- (s.d.). *Droit du locateur de mettre fin au bail, reprise du logement.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droit-du-locateur-de-mettre-fin-au-bail/reprise-de-logement>

----- (s.d.). *Droit du locateur de mettre fin au bail, éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement.*

Récupéré à <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droit-du-locateur-de-mettre-fin-au-bail/eviction-pour-subdivision-agrandissement-substantiel-ou-changement-d-affectation-d-un-logement>

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (RCLALQ) [2014].

Guide sur le logement locatif (3^e édition).

Récupéré à https://www.acefrsq.com/images%20site/Guide_logement_locatif_2014.pdf

----- [2016]. *Oui, vous pouvez refuser une augmentation de loyer !*

Récupéré à <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/01/Vous-avez-le-droit-de-refuser.pdf>

----- [2016]. *S'aviser contre les expulsions illégales.*

Récupéré à http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/05/Depliant_EXPULSIONS.pdf

----- [2016]. *L'éviction légale ou illégale ?*

Récupéré à http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/05/Depliant_EVICTION.pdf

----- [2016]. *La reprise de logement.*

Récupéré à http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/05/Depliant_REPRISE.pdf

VILLE DE QUÉBEC (s.d.). *Punaises de lit : conseils pratiques pour la prévention et l'extermination.*

Récupéré à https://www.ville.quebec.qc.ca/docs/reglementation/SS1_punaises_lit.pdf

FORMULAIRE DE DEMANDE DE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

- **POUR QUE VOTRE DEMANDE SOIT RECEVABLE, IL EST IMPORTANT DE RÉPONDRE À TOUTES LES QUESTIONS**
➤ **REPLIR EN LETTRES MOULÉES**

1 - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR AU COURS DES 24 MOIS PRÉCÉDENTS (ART. 11 ET 16)				
Nom du demandeur		N° de téléphone (résidence) () -	N° de téléphone (bureau) () -	
Adresse actuelle				
N°, rue, app.		Ville	Code postal	Date d'arrivée mois année
Adresse précédente				
N°, rue, app.		Ville	Code postal	Date d'arrivée mois année
Date de départ mois année				
Adresse courriel :				

Êtes-vous résident (e) permanent (e) Avez-vous la citoyenneté canadienne ?	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
Dans quel pays êtes-vous né ? _____	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
Quelle langue usuelle utilisez-vous ? _____		
Est-ce qu'un membre de votre ménage est atteint d'un handicap physique locomoteur majeur (fauteuil roulant, etc.)	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
Vous ou un membre de votre ménage :	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
✓ Avez-vous déjà été expulsé d'un logement à loyer modique ?	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
✓ Avez-vous déjà déguerpi d'un logement à loyer modique ?	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
✓ Avez-vous une dette envers un locateur de logement à loyer modique ?	OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>

Indiquez le nom et prénom de la personne que l'on peut joindre en cas d'absence		
Nom	N° de téléphone () -	Lien avec le demandeur :

2 - COMPOSITION DU MÉNAGE (EN COMMENÇANT PAR LE DEMANDEUR) (ART. 11)									
Nombre total des membres du ménage : _____									
Occupant	Nom et prénom	Date de naissance A M J	% de temps de garde	Sexe	N° assurance sociale	Lien de parenté avec le demandeur	Handicapé	Étudiant à temps plein partiel	
Demandeur A				F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B				F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C				F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D				F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E				F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3 - SOURCES DE REVENUS POUR L'ANNÉE CIVILE PRÉCÉDANT LA DATE DE LA DEMANDE (ART 27)							
NO	INDIQUEZ PAR UN CROCHET ✓ toutes les sources de revenus de chacune des personnes inscrites en 2 et joindre les pièces justificatives obligatoires	A	B	C	D	E	
11	Pension vieillesse						
15	Pension et rentes de retraites (privée et gouvernementale)						
21	Prestation d'assistance-emploi (Aide sociale)						
31	Revenu de travail						
41	Prestation d'assurance-emploi (Assurance-chômage)						
42	CNESST (Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail)						
43	SAAQ (Société de l'assurance automobile du Québec)						
45	Assurance invalidité						
51	Pension de vétéran						
52	Pension alimentaire reçue						
61	Revenus d'intérêts et de placements						
79	Autres revenus (précisez)						
Avez-vous fait l'objet d'une déclaration ou d'un jugement de faillite au cours de 12 derniers mois ?						OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>

4 - BIENS POSSÉDÉS (ART. 11 ET 16)	
Possédez-vous une voiture ? OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Si oui, indiquez la marque, le modèle et l'année : _____	
Avoir liquide, placements (excluant REER, FERR et CRI), biens immeubles (propriétés) autres biens (excluant le mobilier) : _____ \$	

5 - INFORMATION SUR VOTRE HABITATION ACTUELLE

SI VOUS ÊTES LOCATAIRE

Nombre de pièces ☒ √

Studio ☐ 4 ½ ☐
 1 ½ ☐ 5 ½ ☐
 2 ½ (chambre fermée) ☐ 6 ½ et plus ☐
 3 ½ ☐

Services inclus : ☐ Chauffage
☐ Électricité
☐ Autres : _____

Loyer mensuel au bail en cours _____ \$

Nom et coordonnées du propriétaire :

SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

Demandez à compléter l'annexe au formulaire

SI VOUS ÊTES CHAMBREUR

- ☐ Maison de chambre
☐ Hébergement chez des amis ou parents

Accepteriez-vous de demeurer dans une Coop d'habitation ? OUI ☐ NON ☐

Accepteriez-vous de faire des tâches dans une Coop d'habitation ? OUI ☐ NON ☐

6 - ENTRETIEN ET SOINS PERSONNELS (ART. 14. 2)

Veuillez cocher si un membre de votre ménage a des difficultés à assurer seul ses besoins essentiels.

☒ √

Si vous ou un membre de votre ménage recevez de l'aide par le CIUSSS, un autre organisme ou autre, veuillez préciser :

Organisme et nom de l'intervenant ou autre personne

Nombre d'heures/semaine

Effectuer les tâches ménagères usuelles

Assurer son hygiène personnelle (bain, douche)

Assurer ses soins de santé habituels (médication)

Préparer ses repas

Autre ?

7 - COMMENTAIRES DU DEMANDEUR

ATTESTATION ET SIGNATURE

8 - ATTESTATION ET AUTORISATION DE VÉRIFICATION

Je certifie que les renseignements donnés plus haut sont véridiques et complets.

J'autorise l'Office municipal d'habitation de Québec à faire toutes les vérifications qu'il juge opportunes. Il est entendu que ces renseignements sont confidentiels et ne seront utilisés que pour les besoins de l'organisme et de la Société d'habitation du Québec.

Signature du demandeur

Date

9 – AVERTISSEMENT À TOUS LES DEMANDEURS

Toute déclaration fausse ou trompeuse contenue dans la présente demande ou dans tout document qui y est joint peut, selon le cas, entraîner le retrait de la liste d'admissibilité, le refus d'octroyer un logement à loyer modique, la modification des conditions de location ou l'éviction du logement.

Tout document non signé sera considéré comme non recevable et vous sera retourné.

ÉCRIT OBLIGATOIRE

en cas de bail verbal

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Quand le bail est verbal, le locateur doit remettre au locataire, dans les dix jours de sa conclusion, le présent formulaire (art. 1895 C.c.Q.).

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom		
N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		
Nom		
N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		
S'il y a lieu, représenté par :		

Nom		
N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		
Nom		
N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		

ADRESSE DU LOGEMENT LOUÉ

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
----	-----	------	--------------	-------------

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B	LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)
----------	---

Le loyer et le coût total des services totalisent _____ \$. ☐ Par mois ☐ Par semaine

C | RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

Le locateur et le locataire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :

- ☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____
jour Mois Année

OU

- ☐ Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** son logement à la fin du bail (mentions 48 et 50).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 50 et 51).

D AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section C est cochée.

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.

- ☐
- Par mois
- ☐
- Par semaine
- ☐
- Autre _____

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.

- ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées

(exemples: ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage):

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

Signature du locateur

Jour	Mois	Année



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur la Régie du logement (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

Charte des droits et libertés de la personne

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour l'un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

Le locateur doit respecter les prescriptions de cette loi.

Autres baux et Annexe 6

Des règles particulières s'appliquent à la location :

- d'une chambre à un étudiant par un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.);
- d'un logement dans une coopérative d'habitation (art. 1955 C.c.Q.);
- d'un logement à loyer modique (art. 1984 à 1995 C.c.Q.);
- d'un terrain loué pour l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.).

Si la location comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

LE LOGEMENT

1. Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.c.Q.).

LA CONCLUSION DU BAIL

2. Le contrat de location d'un logement est un bail. La conclusion du bail a lieu lorsque le locateur s'engage à louer un logement à un locataire, qui lui s'engage à payer le loyer convenu pour une durée fixe ou indéterminée. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

Le règlement de l'immeuble

3. Un règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Si le logement est situé dans une copropriété divise, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le copropriétaire ou par le syndicat (art. 1057 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

La langue de l'écrit et du règlement de l'immeuble

4. L'écrit et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les conditions du bail

5. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur différentes conditions du bail, mais ils ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 23, 24 et 61 à 63 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

6. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les conditions qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer lors de la conclusion du bail :

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Sont aussi sans effet :

- une condition qui limite la responsabilité du locateur ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une condition qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.);
- une condition par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);

- une condition qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- une condition qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

7. Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement pour faire apprécier le caractère abusif d'une condition du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

8. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

9. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

10. **Le nouveau locateur d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).**

11. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

Le décès

12. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois suivant l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

13. Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).



Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

14. Le locateur ne peut offrir un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LE PAIEMENT DU LOYER

15. Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

16. Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté pour le paiement du loyer, mais les parties peuvent en convenir autrement (art. 1904 al. 2 C.c.Q.).

17. Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564, 1568, 1855 et 1903 C.c.Q.).

18. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé (art. 1903 et 1904 C.c.Q.).

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

19. Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

20. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le locateur en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

21. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

22. Si le bail verbal lie plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des colocataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des colocataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à

la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

23. Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

24. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

25. Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur (art. 1919 C.c.Q.).

26. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

27. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès à celui-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

28. En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

29. Le locateur a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

30. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le locateur qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

31. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

32. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

33. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

Les réparations urgentes et nécessaires

34. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

Dans le cas de réparations urgentes, le locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

35. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations entreprises et des dépenses engagées, et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

36. Le locateur doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront, l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire, l'indemnité offerte ainsi que toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT

37. Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le locateur et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- le locateur, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

38. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h ;
- le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces trois cas, le locateur doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

39. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le locateur n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

40. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

41. Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus à la loi, le locateur peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.



L'abus du droit d'accès par le locateur ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

42. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement du locateur et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

43. Le locateur ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou au logement à un candidat à une élection provinciale, fédérale, municipale ou scolaire, à un délégué officiel nommé par un comité national ou à leur représentant autorisé, à des fins de propagande électorale ou de consultation populaire en vertu d'une loi (art. 1935 C.c.Q.).

LES AVIS

44. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification du bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

45. Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

46. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

La non-reconduction du bail par le locataire

47. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **tableau A** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

48. Le locateur peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au **tableau B** (art. 1942 C.c.Q.).

49. Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier ;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement ;
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la ou les modifications proposées, soit un mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943 et 1945 C.c.Q.).

La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)

50. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par le locateur.

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 51.

Exception : Lorsqu'une des deux cases de la **section C** est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

Un modèle d'« Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail » et de la réponse du locataire à cet avis se trouvent à la fin des présentes mentions et sur le site Web de la Régie du logement (www.rdl.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

51. Le locateur a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (voir **tableau B**). Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

52. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

53. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois prévoit un réajustement du loyer, le locataire ou le locateur peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

54. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

Il est à noter qu'une personne morale ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien ;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Pour reprendre le logement, le locateur doit donner un avis dans les délais prescrits. Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis sont présentés au **tableau C**.

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.).

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

55. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers le locateur (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du locateur (art. 1870 C.c.Q.).

56. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

57. Le locataire doit donner au locateur un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le locateur doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les quinze jours de la réception de l'avis. Sinon, il est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

58. Le locateur qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

59. La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de dix jours du sous-locateur ou, à défaut, du locateur (art. 1940 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

60. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un **handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1774 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, **ou avant l'expiration de ce délai** si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1774.1 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, **ou avant l'expiration de ce délai** si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une **attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice**, qui, sur le vu de la **déclaration sous serment du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1774 et 1774.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ du logement, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

61. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

62. À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties, sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

63. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu. Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, le locateur peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE: DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		
		Voir la mention 50 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 ^{re} étape : Avis du locateur-proprétaire	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le locateur-proprétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-proprétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Contestation à la Régie du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

(art. 1942 et 1943 C.c.Q.)

(Adresse du logement loué)

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

OU

OU

OU

Jour	Mois	Année
------	------	-------

jour	Mois	Année
------	------	-------

jour	Mois	Année
------	------	-------

(N° de téléphone) _____ (Signature du locateur ou du mandataire) _____

Journal	Mois	Année
---------	------	-------

Jour Mois Année

 (Signature du locataire)

(Signature du locataire)

RDL-806-E (17-05)

Pour faciliter la négociation d'une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie recommande l'utilisation de son formulaire ***Comment s'entendre sur le loyer***, accompagné des factures et comptes justifiant le montant d'augmentation proposé. Ce formulaire est disponible dans tous les bureaux de la Régie et sur son site Web (www.rdl.gouv.qc.ca) en version interactive.

Demande de fixation de loyer auprès de la Régie de logement

Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du tribunal (nouveau loyer ou nouvelles conditions). **Si le locateur ne s'adresse pas à la Régie, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.**

Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)			
	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		
		Des exceptions s'appliquent. Voir la section F de votre bail (art. 1955 C.c.Q.).	

Réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail (art. 1945 C.c.Q.)

Avis à

(Nom du locateur ou du mandataire)

(Adresse du locateur ou du mandataire)

(Adresse du logement loué)

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

- ☐ **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.
- ☐ **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**.
- ☐ **Je ne renouvelle pas mon bail** et je **quitterai** le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

Jour Mois Année

(Signature du locataire)

Accusé de réception, si la réponse est remise au locateur en mains propres

J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail, le :

Jour Mois Année

(Signature du locateur ou du mandataire)

Le **locataire** devrait toujours conserver **une copie et une preuve de transmission** de l'avis donné au locateur (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).

Pour faciliter la négociation d'une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie recommande l'utilisation de son formulaire **Comment s'entendre sur le loyer**, accompagné des factures et comptes justifiant le montant d'augmentation proposé. Ce formulaire est disponible dans tous les bureaux de la Régie et sur son site Web (www.rdl.gouv.qc.ca) en version interactive.

Demande de fixation de loyer auprès de la Régie de logement

Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du tribunal (nouveau loyer ou nouvelles conditions). **Si le locateur ne s'adresse pas à la Régie, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.**

Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)			
	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification. Des exceptions s'appliquent. Voir la section F de votre bail (art. 1955 C.c.Q.).	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		

Avis de non-reconduction du bail par le locataire

(Ce modèle d'avis sera utilisé par le locataire qui n'a pas reçu d'avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail; autrement, il existe un modèle d'avis spécifique)

Avis à

Nom du propriétaire

Nom du propriétaire

Adresse des lieux loués : _____

Vous êtes avisé que le bail ne sera pas reconduit; je quitterai les lieux au plus tard à
la fin du bail, le _____

Nom du locataire

Signature

(Date)

(Numéro de téléphone)

Nom du locataire

Signature

(Date)

(Numéro de téléphone)

(Utiliser si remis en main propre)

Je, soussigné, accuse réception de l'avis de non-reconduction du bail

le _____

Signature du propriétaire

Signature du propriétaire

(voir verso)

AVIS DE NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

Tableau des délais d'avis de non-reconduction du bail par le locataire

Pour mettre fin à un bail à durée indéterminée ou éviter la reconduction d'un bail à durée fixe	Locataire qui n'a pas reçu d'avis augmentant le loyer ou modifiant une autre condition du bail	Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis augmentant le loyer ou modifiant une autre condition du bail	Locataire qui a reçu un avis augmentant le loyer ou modifiant une autre condition du bail (y compris le locataire d'une chambre)
BAIL DE 12 MOIS OU PLUS	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 à 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis du propriétaire
BAIL DE MOINS DE 12 MOIS	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 à 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

Le locataire qui désire quitter son logement à la fin de son bail à durée fixe ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit aviser son propriétaire dans les délais indiqués au tableau ci-dessus.

ENTENTE DE RÉSILIATION DE BAIL

ENTRE :

et

LE LOCATAIRE

LE PROPRIÉTAIRE

Concernant le logement situé au : _____

1. Les parties à la présente sont liées par un bail de _____ mois, au montant de _____ \$ par mois;
2. Les parties conviennent mutuellement de résilier ledit bail à compter du _____;
3. En conséquence, le locataire s'engage à quitter les lieux loués au plus tard à cette date en emportant avec lui tous ses effets personnels et à laisser le logement dans le même état qu'il se trouvait lorsqu'il y a emménagé, sauf usure normale;
4. Dès la signature de la présente, le locataire s'engage à faciliter la relocation du logement en permettant l'accès pour fins de visite à d'éventuels locataires en tout temps entre 9h et 21h, à la condition d'avoir reçu du propriétaire un préavis de 24h à cet effet. S'il le désire, le locataire pourra exiger la présence du propriétaire ou de son représentant durant ces visites et, à défaut, refuser l'accès au logement;
5. Le propriétaire s'engage à ne pas faire visiter le logement concerné en l'absence du locataire à moins d'avoir préalablement reçu l'autorisation de celui-ci;
6. Le locateur s'engage à procurer la jouissance paisible des lieux loués au locataire jusqu'à son départ définitif;

_____, le _____
Ville date

LE LOCATAIRE

_____, le _____
Ville date

LE PROPRIÉTAIRE

Grille des températures

Date	Heure	Température extérieure	Température intérieure
Exemple : A/M/J	17h	7° C	14° C

- Pour mesurer la température de ta chambre correctement, tu dois être au centre de la pièce, à 1 mètre du sol.
- Si tu n'as pas de thermomètre extérieur, indiquez la température fournie dans les quotidiens, à la radio ou à la télévision.

Avis à _____
(Nom du ou des locataires)

• Vous êtes avisé que, à titre de locateur-propriétaire, j'entends reprendre votre logement :
(Veuillez cocher la case applicable.)

• **Votre logement sera habité par :**
(Veuillez cocher la case applicable.)

☐ (Nom du bénéficiaire et lien de parenté (ou autre lien) de ce bénéficiaire avec le locateur-propriétaire)

(Signature d'un colocataire, s'il y a lieu)

Les étapes de la reprise d'un logement et les délais d'avis (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

	1 ^{re} étape : Avis du locateur-propiétaire	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le locateur-propiétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-propiétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise de logement		

Le locateur-propiétaire d'un logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré (p. ex. : père, fille), ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger son conjoint, dont il est séparé ou divorcé, mais pour lequel il demeure le principal soutien.

L'avis du locateur-propiétaire et la réponse du locataire doivent être donnés dans les délais indiqués au tableau ci-dessus. Si le locataire refuse ou ne répond pas à l'avis, le locateur-propiétaire peut reprendre le logement avec l'autorisation de la Régie. Cette demande doit être présentée dans le mois du refus, ou de l'expiration du délai de réponse du locataire.

Si le locateur-propiétaire ne demande pas ou n'obtient pas cette autorisation, le locataire conserve alors son droit d'occuper le logement.

Le locateur-propiétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint. Cependant, des droits acquis peuvent exister pour un immeuble acquis avant le 15 juillet 1988, auquel cas, veuillez vous adresser à la Régie du logement.

NOTE : Le locateur-propiétaire ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

1. il est âgé de 70 ans ou plus;
2. il occupe le logement depuis au moins 10 ans;
3. son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur-propiétaire peut reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
2. le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
3. il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

Réponse à un avis de reprise de logement

Avis à

(Nom du propriétaire)

Adresse des lieux loués : _____

En réponse à votre avis de reprise de logement, vous êtes avisé que :

(Veuillez cocher la case applicable)

☐ j'accepte la teneur de votre avis et je quitterai le logement tel que demandé;

☐ je refuse de quitter le logement.

(Nom du ou des locataires)

(Numéro de téléphone)

(date)

(signature)

(signature d'un colocataire, s'il y a lieu)

Avis donné selon l'article 1962 du *Code civil du Québec*.

(voir verso)

RDL-811-E (99-01)

Je soussigné accuse réception de l'avis ci-dessus,

le _____
(date)

(signature du propriétaire)

(signature d'un copropriétaire, s'il y a lieu)

Les étapes de la reprise d'un logement et les délais d'avis

	1 ^{re} étape : AVIS DU PROPRIÉTAIRE	2 ^e étape : RÉPONSE DU LOCATAIRE	3 ^e étape : DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE
BAIL DE PLUS DE 6 MOIS	6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du locateur. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	Dans le mois du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire.
BAIL DE 6 MOIS OU MOINS	1 mois avant la fin du bail		
BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement		

Le locataire qui a reçu un avis de reprise de logement a **1 mois de la réception** de cet avis pour aviser le propriétaire de son intention de s'y conformer ou non. À défaut de répondre, le locataire est **réputé avoir refusé** de quitter son logement.

Si le locataire exprime son refus de quitter, le propriétaire peut, **dans le mois du refus**, demander à la Régie du logement l'autorisation de reprendre le logement. Par contre, si le locataire ne répond pas à l'avis, le propriétaire peut pareillement demander une autorisation à la Régie **dans le mois suivant l'expiration du délai de réponse du locataire**.

N.B. : Si le locataire a l'intention de refuser la reprise demandée par le propriétaire, afin de manifester sa bonne foi, il lui est conseillé de l'indiquer clairement au propriétaire et par écrit.

Avis d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement

Les étapes de l'éviction et les délais d'avis

	1 ^{re} étape Avis du LOCATEUR	2 ^e étape Contestation à la Régie du logement par le LOCATAIRE
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locataire. Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

Le **locateur*** d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

Il doit alors donner un avis au locataire.

Le locataire peut contester le bien-fondé de cette éviction auprès de la Régie du logement.

L'avis du locateur et la contestation du locataire doivent respecter les délais indiqués au tableau ci-contre.

S'il y a contestation par le locataire, à la Régie du logement, le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

Sur demande du locataire, la Régie du logement peut fixer à une date postérieure l'éviction du locataire.

Si le locataire ne s'adresse pas à la Régie du logement, il doit quitter le logement à la date indiquée dans l'avis.

Le locateur doit payer au locataire évincé, une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

NOTE : Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

1. Il est âgé de 70 ans ou plus.
2. Il occupe le logement depuis au moins 10 ans.
3. Son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

*** Le terme « locateur » que l'on retrouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.**

Je, soussigné, accuse réception de l'avis ci-contre,

le _____ (date)

_____ (signature)

Avis à _____
(nom du locataire)

Adresse des lieux loués : _____

_____ (numéro de téléphone)

Dans le cas d'un bail à durée fixe :

Je vous avise qu'à l'expiration de votre bail se terminant le _____, j'entends
(date de fin de bail)

- ☐ subdiviser votre logement.
☐ agrandir substantiellement votre logement.
☐ changer l'affectation de votre logement.

_____ (préciser la nouvelle affectation du logement)

Je vous demande donc de quitter le logement à l'expiration de votre bail.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée :

Je vous avise qu'à compter du _____, j'entends
(date à laquelle l'éviction doit prendre effet)

- ☐ subdiviser votre logement.
☐ agrandir substantiellement votre logement.
☐ changer l'affectation de votre logement.

_____ (préciser la nouvelle affectation du logement)

Je vous demande donc de quitter le logement à la date à laquelle l'éviction doit prendre effet.

Restriction au droit à l'éviction

Le locateur ne peut évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.

_____ (nom du locateur)

_____ (signature du locateur) _____ (date)

Adresse : _____

_____ (numéro de téléphone)

Avis donné selon l'article 1960 du Code civil du Québec.

Le présent formulaire doit être rempli lorsqu'une personne désire récupérer des effets personnels dont le besoin est urgent. Une fois complété, vous devez composer le 9-1-1 pour obtenir l'assistance des policiers. Le formulaire doit être remis au policier avant l'intervention. **(Voir le guide d'utilisation au verso)**

1 Numéro de dossier					
2 Identification					
Nom, prénom		Date de naissance	Année	Mois	Jour
3 Effets personnels dont le besoin est urgent (pour vos besoins essentiels seulement et ceux de vos enfants s'il y a lieu)					
Effets personnels	Précisez :				
Cartes d'identité					
Vêtements					
Médicaments					
Matériel scolaire					
Transport (immatriculation, clés, laissez-passer)					
4 Lieu de l'accompagnement					
Adresse			Ind. rég.	N° de téléphone	
5 L'occupant des lieux et particularités					
Occupant	Nom, prénom	Date de naissance	Année	Mois	Jour
Particularités (état psychologique, autres) précisez :					
À votre connaissance, fait-il l'objet d'une plainte policière? <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, précisez :					N° dossier si connu
6 Autre(s) résident(s) des lieux					
Résident(s)	Nom, prénom	Date de naissance	Année	Mois	Jour
	Nom, prénom	Date de naissance	Année	Mois	Jour
	Nom, prénom	Date de naissance	Année	Mois	Jour
Devrions-nous leur porter une attention particulière? <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, précisez :					
7 Véhicule de l'occupant des lieux		Marque	Modèle	Année	Couleur
					Immatriculation
8 Armes, objets ou animaux dangereux sur les lieux					
Liste des objets		Description		Endroit où ils se trouvent	
9 Engagement et consentement					
J'atteste que les informations inscrites sur ce formulaire sont véridiques et complètes. J'accepte de laisser les policiers engager des discussions avec l'occupant des lieux. J'accepte de respecter les consignes de sécurité données par les policiers. J'accepte de récupérer que les effets personnels inscrits au présent formulaire à l'item 3.					
Signature		Date		Année	Mois
10 Remarques					
L'occupant des lieux peut refuser l'accès, ou s'il l'autorise, retirer en tout temps son consentement. Les policiers ne peuvent forcer l'entrée d'un lieu pour récupérer des effets personnels sans avoir une autorisation légale. Le Service de police de la Ville de Québec peut refuser en tout temps l'accompagnement s'il considère que cette démarche comporte trop de risque pour la sécurité des personnes.					

Guide d'utilisation

1. Numéro de dossier

Si une plainte policière a été portée, veuillez inscrire le numéro de dossier en référence.

2. Identification

La personne désirant récupérer des effets personnels dont le besoin est urgent doit inscrire son nom, prénom et date de naissance.

3. Effets personnels dont le besoin est urgent

Il doit s'agir d'articles de première nécessité et qui doivent répondre à des besoins essentiels de la personne et de ses enfants :

- besoin d'identification (carte d'identité, passeport, certificat de naissance, etc.);
- besoin d'ordre vestimentaire (adapté au climat);
- besoin de santé (médicaments, lunettes, prothèses, etc.);
- besoin d'ordre scolaire (manuels, matériel scolaire, etc.);
- besoin relatif aux déplacements ou autres (clés, immatriculation, etc.).

Remarque : tous les objets ne répondant pas à des besoins urgents doivent être laissés sur place de manière à ne pas prolonger la durée de l'intervention.

4. Lieu

Identification du lieu où se trouvent les objets à récupérer. Vous devez indiquer l'adresse complète et le numéro de téléphone. *Ce lieu doit se trouver sur le territoire desservi par le Service de police de la Ville de Québec.*

5. Occupant et particularités

Identification de l'occupant du lieu et particularités. Il est important de bien nous identifier l'occupant des lieux (nom, prénom, date de naissance ou âge approximatif) et de bien nous préciser son état psycho-logique (agressif, violent, dépressif, suicidaire, toxicomane, alcoolique, collaborateur). De plus, il est important de connaître si cette personne fait l'objet d'une plainte policière de votre part et d'en connaître la nature.

6. Autres résidents

Veuillez nous identifier s'il y a d'autres résidents des lieux et si nous devrions porter une attention particulière à l'endroit de ces personnes lors de la récupération des effets personnels.

7. Véhicule

Veuillez nous indiquer la marque, le modèle, l'année, la couleur et l'immatriculation du véhicule de l'occupant des lieux.

8. Armes, objets ou animaux dangereux

Veuillez nous faire la liste des armes, des objets ou des animaux se trouvant dans les lieux et qui pourraient comporter un danger pour la sécurité des personnes.

9. Consentement

Par sa signature, la personne voulant récupérer des effets personnels dont le besoin est urgent, consent à :

- nous signaler le maximum d'information pour permettre aux policiers d'évaluer les risques de l'intervention;
- accepter de laisser les policiers engager des discussions avec l'occupant des lieux lors de la récupération des effets personnels de manière à éviter toute confrontation;
- respecter les consignes de sécurité données par les policiers;
- accepter de récupérer que les objets mentionnés à l'item 3 du présent formulaire.

L'accompagnement se fait du lundi au mercredi, entre 9 h 00 et 11 h 00, ou entre 13 h 30 et 15 h 00 ou après 20 h 00; et la fin de semaine en avant-midi.

Réservé à l'administration

Numéro de
dossier de plainte :

IDENTIFICATION DE L'USAGER

Nom : Prénom :

Adresse complète :

Code postal :

Tél. résidence : Tél. bureau :

Cellulaire :

Date de naissance : Langue parlée :

IDENTIFICATION DU REPRÉSENTANT DE L'USAGER (s'il y a lieu)

(Si conformément à l'article 12 de la Loi, l'utilisateur mineur ou l'utilisateur majeur inapte est représenté dans la procédure d'examen de la plainte, l'identification du représentant est requise.)

Nom : Prénom :

Adresse complète :

Code postal :

Tél. résidence : Tél. bureau :

Cellulaire :

Motif de la représentation :

Lien de parenté avec l'utilisateur (s'il y a lieu) :

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE OU DE L'ORGANISME QUI ASSISTE L'USAGER (s'il y a lieu)

(Si l'utilisateur est assisté dans la procédure d'examen de la plainte, l'identification de la personne ou de l'organisme qui l'assiste est requise.)

Nom : Prénom :

Organisme :

Adresse complète :

Lien avec l'utilisateur (s'il y a lieu) :

(VERSO)

PLAINTE (Compléter les informations suivantes)

Nom de l'employé

concerné :

Fonction :

Service concerné :

Lieu :

Date de l'événement :

Heure :

OBJETS DE LA PLAINTE

(Taper votre texte ici)

RÉSULTATS ATTENDUS PAR L'USAGER OU SON REPRÉSENTANT

(Taper votre texte ici)

Date :

Signature de l'utilisateur ou de son représentant

CONSENTEMENTS

AUTORISATION DE DIVULGATION :

☐ Oui

☐ Non

J'autorise le commissaire aux plaintes et à la qualité des services à transmettre une copie de la présente plainte au gestionnaire concerné par ma plainte, et ce, aux seules fins de son traitement.

ENVOI PAR COURRIEL ÉLECTRONIQUE :

☐ Oui

☐ Non

J'affirme que l'envoi de ce formulaire de plainte par courrier électronique atteste que les informations qui y sont inscrites sont vraies.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

☐ Plainte écrite

☐ Assistance

Consignée par :

☐ Plainte verbale

☐ Consultation

Date :

☐ Plainte médicale

☐ Intervention

Signature :

Dossier de plainte numéro :

Adresse postale : Commissariat aux plaintes et à la qualité des services
2915, avenue du Bourg-Royal, Québec (Québec) G1C 3S2

Adresse électronique : commissaire.plainte.ciusscn@ssss.gouv.qc.ca

Téléphone : 418 691-0762

Télécopieur : 418 643-1611

Montréal, le _____

SOUS TOUTES RÉSERVES

À : _____
Nom du propriétaire

Adresse

Objet : Mise en demeure

Madame, monsieur,

Par la présente, je veux vous signaler les problèmes dans mon logement.

Je vous ai déjà fait part de ces problèmes verbalement, mais ceux-ci persistent.

Par la présente, vous êtes formellement mis en demeure de remédier à la situation ci-haut décrite. Prenez avis qu'à défaut par vous de le faire dans un délai de _____ jours, les procédures judiciaires appropriées seront instituées contre vous sans autre avis ni délai.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse



Imprimé au Canada sur papier Enviro100

2018