

# Guide sur le logement locatif

(3<sup>e</sup> édition)

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



**Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)** est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires.

## **Guide sur le logement locatif, 3e édition**

Inspiré des formations données par France Brochu du Comité logement de Rosemont, Anne Thibault du Comité logement de la Petite-Patrie, André Trépanier du Comité d'action de Parc-Extension et Denis Cusson du RCLALQ.

Réécriture par Stéphanie Jobin-Martin et Raphaëlle Desvignes, étudiantes Pro Bono

Correction par Me Suzanne Guèvremont

Mise en page par Isabelle Monast-Landriault, RCLALQ



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

2000 boulevard Saint-Joseph Est, Local 35, Montréal (Québec) H2H 1E4

T 514.521.7114 | Sans frais 1 866.521.7114

rclalq@rclalq.qc.ca | www.rclalq.qc.ca

© Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) , 2014

ISBN 978-2-9802651-8-1 (3e édition, 2014)

ISBN 0844-1324 (2e édition, 2000)

ISBN 978-2-9802651-9-8 (PDF)

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Bibliothèque et Archives Canada  
Octobre 2014

# table des matières

<b>Introduction sur le droit au logement : l'ordre public</b>	<b>5</b>
<b>1. Historique de la législation sur le logement locatif</b>	<b>6</b>
<b>2. La recherche de logement</b>	<b>7</b>
2.1) Quelques trucs dans la recherche d'un logement	7
2.2) La discrimination et les recours	8
2.3) Renseignements à fournir et formulaire de demande de location	8
2.4) La demande de caution (demande d'endossement)	9
2.5) La colocation	9
<b>3. Le bail</b>	<b>10</b>
3.1) Définition et formulaire obligatoire	10
3.2) Le règlement d'immeuble	11
3.3) Informations inscrites dans le bail écrit	11
3.4) Les clauses inopérantes	14
3.5) Durée de l'engagement	14
<b>4. Les principales obligations de la locataire et de la locatrice</b>	<b>14</b>
<b>5. Le paiement du loyer</b>	<b>15</b>
5.1) Modalités de paiement de loyer (à inscrire sur le bail)	15
5.2) Retards et défaut de paiement de loyer	15
<b>6. Réparations importantes</b>	<b>16</b>
6.1) Réparations urgentes et nécessaires	16
6.2) Évacuation pour cause de réparations majeures	16
<b>7. L'insalubrité et le logement impropre à l'habitation</b>	<b>17</b>
7.1) L'abandon du logement impropre à l'habitation et autres recours	17
7.2) Règlements municipaux sur le logement et procédures à suivre	18
<b>8. Coûts de chauffage et d'eau chaude</b>	<b>19</b>
<b>9. La jouissance paisible des lieux</b>	<b>19</b>
<b>10. Le bruit et le voisinage</b>	<b>20</b>
<b>11. Le harcèlement</b>	<b>20</b>
<b>12. Les recours à la Régie du logement</b>	<b>21</b>
12.1) Les étapes menant à un recours à la Régie du logement	21
12.2) La prescription	22
12.3) La mise en demeure	22
12.4) La signification	22
12.5) La comparution comme témoin	23
12.6) Le mandat	23
12.7) Une audition à la Régie, comment ça se passe?	23
12.8) Les différents recours	25
12.9) Les recours en cas de colocation	27
12.10) Les possibilités d'appel et de modification d'une décision	27

<b>13. La reconduction du bail</b>	<b>28</b>
13.1) Modification des conditions en cours de bail	28
13.2) La réponse à l'avis de modification du bail	29
13.3) La non-reconduction du bail : délais d'avis	29
<b>14. L'accès au logement par la locatrice</b>	<b>30</b>
<b>15. Comment quitter son logement ?</b>	<b>30</b>
15.1) La résiliation du bail	30
15.2) La cession de bail	30
15.3) La sous-location	31
15.4) La résiliation d'un bail pour des cas particuliers	31
Résiliation pour violence conjugale et agression sexuelle	32
Résiliation pour déménagement en centre d'hébergement	33
15.5) Le déménagement et l'emménagement	34
<b>16. Le droit au maintien dans les lieux</b>	<b>35</b>
16.1) La reprise de logement	35
16.2) L'éviction pour subdivision, changement d'affectation et agrandissement substantiel	36
16.3) L'éviction pour démolition	36
<b>17. La conversion en copropriété divisée</b>	<b>37</b>
<b>18. Le décès d'une locataire</b>	<b>39</b>
<b>19. Baux et loyers particuliers</b>	<b>40</b>
19.1) La locataire-employée	40
19.2) Le loyer de faveur	40
<b>20. L'assurance-habitation</b>	<b>40</b>
<b>21. La vente de l'immeuble</b>	<b>41</b>
<b>22. L'exécution d'un jugement</b>	<b>41</b>
22.1) Les modes les plus courants d'exécution d'un jugement	41
Exécution forcée par saisie	41
Pour recouvrer une somme d'argent	42
Outrage au tribunal	42

### \* Féminisation : le reflet d'une société en mutation

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) cherche dans ses textes à témoigner de l'implication et de la participation des femmes, en particulier en les désignant par des termes féminins. Après consultation, le RCLALQ a appris que les règles de féminisation ne s'appliquent toujours pas dans les textes juridiques comme les projets de loi, les règlements, etc. Il nous est apparu que le langage juridique permet difficilement d'utiliser une stratégie d'écriture féminisée sans alourdir considérablement le texte et sa compréhension. En tant que groupe en défense collective des droits des ménage locataires à faible revenu, composés majoritairement de femmes, l'équipe du RCLALQ souhaite faire exception à la règle. Ainsi, dans le présent guide, le féminin est utilisé pour alléger le texte et désigne aussi bien le masculin que le féminin.

# Introduction sur le droit au logement : l'ordre public

En droit du logement, il existe deux types de protection destinés à la locataire qui se retrouvent dans le Code civil du Québec (CcQ) : l'ordre public de protection (art. 1419 CcQ) et l'ordre public de direction (art. 1417 et 1418 CcQ).

**Ordre public de direction** : Alors que l'ordre public de protection est destiné à la protection des intérêts individuels, celui de direction est destiné à la protection de la société. Il est ainsi impossible de renoncer ou déroger à une disposition d'ordre public de direction, ni au moment de conclure le bail, ni ensuite. À titre d'exemple, les dispositions concernant l'état du loyer et le logement impropre à l'habitation (art. 1913 et 1917 CcQ) peuvent être soulevées d'office par la Régisseuse (Juge administrative) sans la demande des parties.

**Ordre public de protection** : La distinction fondamentale entre l'ordre public de direction et l'ordre public de protection réside essentiellement dans la **sanction** qui est applicable en cas de manquement à une disposition d'un type ou de l'autre. L'article 1419 du CcQ stipule qu'un contrat en violation d'une disposition d'ordre public de **protection** sera susceptible d'être sanctionné par la nullité relative, c'est-à-dire que seule la personne protégée peut en demander la nullité devant le tribunal et qu'elle peut renoncer à une telle disposition seulement une fois ce droit acquis.

Un sujet susceptible d'avoir un impact considérable pour les locataires est le principe fondamental du droit au maintien dans les lieux . Les articles 1936 à 1970 (droit au maintien des lieux) sont d'ordre public de protection, ce qui signifie que les locataires ne peuvent renoncer à ces dispositions que dans la mesure où le droit est acquis, c'est-à-dire après la signature du bail. La propriétaire ne peut inclure au bail une clause allant à l'encontre de ces dispositions, telle une clause mentionnant l'impossibilité de reconduire le bail à la fin de celui-ci. Cela ce serait en contravention avec l'article 1941(1) du CcQ qui stipule que la locataire a droit à la reconduction de plein droit de son bail à durée fixe.

# 1. Historique de la législation sur le logement locatif

- 1935** : Le gouvernement fédéral crée le Dominion Council Act visant la construction résidentielle.
- 1938** : Le gouvernement fédéral continue d'élargir l'assistance par prêts hypothécaires aux bâtisseurs et subventionne les municipalités pour la construction d'habitations à loyers modiques (HLM).
- Années 1940** : L'exode urbain des personnes vivant à la campagne s'accroît.
- 1943** : Deuxième Guerre mondiale; au niveau fédéral, on crée la Commission des loyers qui interdit l'augmentation de loyer et l'expulsion des locataires.
- 1945** : Le gouvernement fédéral crée la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour stimuler la construction résidentielle.
- 1946** : Le gouvernement fédéral lève l'interdiction concernant la reprise de logement à la fin du bail, permettant à la locatrice d'y installer ses ascendantes, descendantes ou parentes à sa charge, conditionnellement aux règles prescrites.
- 1949** : Le gouvernement fédéral permet l'éviction d'une locataire par la locatrice, en vertu de certaines règles.
- 1951** : Abolition de la Commission des loyers fédérale créée en 1947; le Québec prend la relève en instaurant une Commission des loyers provinciale.
- 1967** : Le gouvernement crée la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la rénovation des logements, l'achat d'une première maison et l'encadrement des logements sociaux subventionnés.
- 1976** : Le Canada adhère au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC), démontrant son engagement à respecter les dispositions de cette convention internationale. Or, les droits qui y sont reconnus comprennent expressément, à l'article 11, le droit au logement adéquat (logement de base salubre et comprenant les installations nécessaires à la dignité humaine).
- 1980** : Création de la Régie du logement, mandatée pour régir le marché locatif par le biais de la loi sur l'habitation. Cet organisme est un tribunal administratif de juridiction provinciale.
- 1987** : De grandes modifications sur la Loi de l'habitation sont apportées, principalement en lien avec la conversion des immeubles locatifs en condominiums et des conditions entourant les rénovations majeures.
- 1991** : Une révision complète du Code civil du Québec est faite. Entre autres, on y introduit l'imposition de dommages et intérêts punitifs en cas de harcèlement et la cession de bail distincte de la sous-location.
- 1996** : Suite aux pressions faites par le RCLALQ, le formulaire de bail fait par la Régie du logement devient le formulaire obligatoire pour la signature d'un bail.
- 2005** : Ajout d'une disposition au Code civil du Québec prévoyant qu'une locataire peut résilier son bail pour motif de violence conjugale ou d'agression sexuelle, sous conditions (art. 1974.1 CcQ; voir section 15.4 « Résiliation d'un bail pour des cas particuliers »).
- 2011** : Il est désormais possible de résilier un bail pour déménager dans un centre d'accueil, résidence ou centre d'hébergement pour soins de longue durée, lorsque la personne y est admise de façon permanente et suite à un préavis de deux mois (art. 1974 CcQ; voir section 15.4 « Résiliation d'un bail pour des cas particuliers »).
- 2014** : Le formulaire obligatoire de bail a été réformé et devrait être disponible d'ici la fin de 2014.
- 2015** : La réforme du Code de procédure civile devrait être adoptée en 2015.

## 2. La recherche de logement

**Autres articles du Code civil du Québec pertinents:**  
1385 et les suivants  
(relatifs à la formation du contrat et à l'offre de contracter)

### 2.1) Quelques trucs dans la recherche d'un logement

Afin de trouver un logement

- Informer famille, amies, collègues, etc.;
- Consulter les journaux, babillards d'information (pharmacies, épiceries, buanderies, universités) et divers sites Internet pertinents;
- Parcourir les rues du quartier à pied ou à vélo. Souvent certains locateurs n'annoncent pas dans les journaux les logements à louer;
- Envisager la colocation : deux personnes ou plus qui s'engagent conjointement dans un même bail afin de partager les coûts du logement (voir section 2.5 « La colocation »).

#### Pièges à éviter

- Art. 1955 CcQ  Constructions neuves ou ayant changé de vocation (anciennes écoles, commerces, etc.) en raison de l'absence de contrôle d'augmentation du loyer durant une période de 5 ans ;
- Agences de location : elles sont inutiles et chères;
- Art. 1904 CcQ  Donner un dépôt : selon la loi, seul le paiement de loyer du premier mois peut être exigé d'avance une fois le bail signé. Tout dépôt est interdit, que ce soit pour les clés, meubles ou bris éventuels causés au logement. La locataire peut porter plainte à la Régie du logement en demandant le remboursement de toutes sommes supplémentaires exigées ;
- Les fraudes sur internet étant de plus en plus fréquentes, il est important de ne verser aucun argent tant que le logement n'a pas été visité et que le bail n'a pas été signé.

#### Suggestions pour le choix d'un logement

- Analyser ce que l'on veut : lieu, transport, coût, nombre de pièces, services inclus, rangement, etc.;
- Faire un budget;
- Se faire accompagner d'une personne qui pourra vous servir de témoin en cas de discrimination;
- Visiter le logement le jour pour voir les défauts;
- Ne pas hésiter à regarder partout dans le logement;
- Essayer d'avoir un contact avec la présente locataire pour lui poser certaines questions : coût du loyer, état du logement, relations avec la locatrice, bruit, qualité du chauffage, etc.;

- Vérifier auprès d'Hydro-Québec pour connaître le coût approximatif de l'électricité pour le logement convoité (1 800 ÉNERGIE ou 514 ÉNERGIE dans la région de Montréal; en ligne : <<http://www.hydroquebec.com/residentiel/gerer-votre-compte/estimer-les-couts-d-une-residence>>); Gaz Métropolitain offre aussi ce service;
- Prendre des photos à l'arrivée et au départ du logement : en cas de problèmes, celles-ci pourront servir de preuves.

## 2.2) La discrimination et les recours

La discrimination est passible de recours en dommages et intérêts, ce que plusieurs jugements démontrent.

*Voir aussi  
Art. 1899 CcQ*

Selon l'article 10 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne du Québec, la locatrice ne peut pas refuser de louer un logement pour des raisons discriminatoires (personne à faible revenu, femme seule ou avec des enfants, personne âgée, étudiante, personne handicapée, orientation sexuelle, race, langue, sexe, religion, chômage). Si une locatrice refuse de louer un logement pour ces raisons, la locataire peut porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CPDJ) qui est le tribunal compétent. En effet, la Régie du logement n'a pas compétence sur les causes survenues avant la conclusion d'un bail.

Si une locataire est victime de discrimination et qu'elle a un dossier étoffé (témoin, preuve d'un refus discriminatoire), elle peut téléphoner à la CPDJ et demander à parler à une enquêteuse qui peut téléphoner à la locatrice et mentionner qu'il est illégal de refuser de louer un logement pour ces motifs. Il est donc conseillé de toujours visiter un logement en présence d'une autre personne (parente, amie, etc.). Dans la mesure où la plainte s'avère fondée, des recours contre la locatrice peuvent être entrepris par la CPDJ elle-même.

De plus, la locatrice ne peut refuser de signer un bail avec une potentielle locataire pour le seul motif que cette personne a exercé un droit auprès de la Régie du logement antérieurement.

## 2.3) Renseignements à fournir et formulaire de demande de location

Il est possible qu'une locatrice demande la signature d'un formulaire de demande de location. Il est suggéré de donner un minimum de renseignements personnels pour éviter les longs formulaires de demande de location utilisés par les locatrices demandant par exemple le numéro d'assurance sociale, permis de conduire, comptes de banque, assurance maladie, etc.

À noter que le formulaire de demande de location n'équivaut pas à un bail, mais il constitue un engagement d'intention de ratifier un bail. Quand une locataire signe un formulaire de demande de location, elle ne peut pas signer un autre

bail. Il est donc très important de bien lire ce qui est inscrit sur ce formulaire, car il peut se transformer en bail avec l'acceptation de la locatrice et le respect de formalités. Il est fortement suggéré d'y inscrire la durée de l'offre de location. Le formulaire permet notamment à la locatrice de faire une enquête de crédit et d'ainsi vérifier la solvabilité de la locataire. Il s'agit d'une pratique assez courante au sein des grandes compagnies immobilières. Enfin, notez que la jurisprudence établit que la locataire peut retirer son offre tant que la locatrice ne l'a pas acceptée. (Hayet c. Benoît, RL. 31-980608-069G, 1998-12-01, (1999) J.L. 51) Pour sa part, la locatrice ne se trouve liée à la future locataire qu'à partir de son acceptation de la demande de location ou du premier paiement.

*Art. 1895 CcQ*

Quant au bail, les renseignements pertinents à y inscrire sont le nom et l'adresse de la locataire, ainsi que ceux de la locatrice, de même que l'adresse et le coût du logement loué. Il est suggéré d'apporter des factures (Hydro-Québec, service téléphonique ou autres) et des reçus de loyers pour prouver à la locatrice de bonnes habitudes de paiement et, ainsi, éviter l'enquête de crédit que souhaiterait effectuer la locatrice.

*Art. 2333 et suivants CcQ*

#### **2.4) La demande de caution (demande d'endossement)**

La caution est une personne (une endosseuse), généralement toute personne adulte, qui garantit le remboursement de la dette d'une autre personne en cas d'incapacité de cette dernière à l'acquitter.

La locatrice peut demander à la locataire une caution et, en cas de refus de la locataire, refuser de s'engager avec elle par bail. Par exemple, elle peut exiger une caution si elle a des doutes sur la capacité de paiement de la locataire. La locatrice peut exiger de l'endosseuse qu'elle lui rembourse le montant dû par la locataire, sans exiger davantage que ce dû.

*Art. 1881 CcQ*

La caution est engagée pour le premier terme du bail. En principe, lors de la reconduction du bail, la caution (l'engagement) ne tient plus. Par contre, si le bail le prévoit, elle sera reconduite en même temps que la reconduction du bail.

#### **2.5) La colocation**

Lors de la recherche de logement, il peut être intéressant de songer à partager un logement. Il est alors important de connaître les règles spécifiques à la colocation.

##### **Statut de colocataire et statut d'occupante**

*Art. 1936 CcQ*

Pour être considérés comme colocataires (deux personnes ou plus) et avoir droit aux protections accordées aux locataires, tel que le droit au maintien dans les lieux, toutes les colocataires doivent être inscrites à la section A du bail. Il est important de faire la distinction entre (co)locataire et occupante. L'occupante n'a aucune obligation contractuelle à l'égard de la locatrice, mais doit respecter les lieux; elle a toutefois des obligations envers les autres locataires (ex. : jouissance paisible dans les lieux (art. 1854 al. 1 CcQ), bruit, etc.).

## Solidarité des colocataires

Voir les articles 1523 et suivants du CcQ, relatifs à la solidarité

S'il y a sur le bail la mention « solidaire et indivisible », « conjointement solidaire » ou une formule équivalente, une seule locataire peut être tenue pour responsable de l'ensemble de la créance (dette, loyers à venir, dommages, etc. ). En effet, les obligations, et donc les recours, peuvent être dirigés contre une seule locataire au nom de l'ensemble des colocataires. Si rien n'est inscrit au bail, les colocataires ne sont pas considérées comme solidaires.

## Avis d'augmentation de loyer en cas de colocation

Art. 1936 CcQ

En cas de colocation où les personnes sont considérées comme « solidaires » et que cette mention est inscrite sur le bail, la locatrice doit généralement envoyer un avis d'augmentation du loyer à chaque locataire, chacune ayant un droit personnel au maintien dans les lieux. Par contre, un seul avis peut suffire, mais le principe veut que tout le monde reçoive son propre avis. Si une colocataire refuse l'avis d'augmentation de loyer, la procédure de fixation de loyer s'applique à toutes les colocataires. Si une seule colocataire désire conserver le logement, tandis que les autres quittent, elle peut demeurer dans le logement et est libre de chercher une nouvelle occupante avec qui assurer le bail.

## Recours contre la locatrice en cas de colocation

Se référer à la section 12.9 « Les recours en cas de colocation ».

# 3. Le bail

## 3.1) Définition et formulaire obligatoire

Art. 1851, 1892-1906 CcQ

Le bail de logement (incluant le bail d'une chambre, d'une maison mobile sur un châssis ou d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile) est un contrat qui engage la locatrice et la locataire l'une envers l'autre pendant toute sa durée. Il est fourni par la locatrice.

Depuis 1996, le bail doit être rédigé sur le formulaire universel et obligatoire (bail de la Régie du logement) et une copie doit être remise à la locataire (art. 1895 al. 1 CcQ et Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis à la nouvelle locataire).

Art. 1897 CcQ

Le bail est généralement rédigé en français mais peut être écrit dans une autre langue avec l'accord des deux parties; toute la communication se fera par la suite en cette langue.

Il est important de prendre le temps de lire le bail avant de le signer.

Art. 1895 CcQ

Le bail peut également être verbal. Dans ce cas, la locatrice doit remettre à la locataire, dans les dix jours de l'entente, un document comportant le nom de la locataire, le nom et l'adresse de la locatrice, le loyer convenu, l'adresse du logement et les mentions prescrites par règlement.

### 3.2) Le règlement d'immeuble

Art. 1894 CcQ

En plus du bail, la locatrice peut ajouter un règlement d'immeuble. Ce règlement doit nécessairement être remis à la locataire avant la signature du bail, sinon celui-ci n'a pas à s'y conformer. Par contre, la Régie du logement a établi qu'un règlement connu par la locataire au moment de la signature du bail, mais non inclus au bail, aura tout de même un effet obligatoire.

Le règlement d'immeuble porte sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux communs. Si la locataire n'est pas au courant du règlement au moment de la signature du bail, le règlement ne lui sera pas applicable. À titre d'illustration, plusieurs règlements d'immeuble contiennent des dispositions relatives à l'interdiction de fumer, d'avoir des animaux ou d'installer des antennes, la gestion des déchets, l'accès au terrain ou à la cour, l'encadrement des aires communes ou de stationnement, l'interdiction d'installer certains types de décoration ou d'adopter certains comportements.

Art. 1901 CcQ

Il se peut que la locatrice tente d'inclure dans le bail des clauses qui s'avèrent abusives ou illégales. Elles sont considérées comme étant inopérantes et seront donc annulées ou réduites (se référer à la section 3.4 « Les clauses inopérantes »).

Les animaux : Si aucune clause n'est mentionnée au bail ou dans le règlement d'immeuble, la locatrice ne peut interdire la présence d'animaux dans un logement, à moins de prouver que l'animal dérange les autres locataires ou endommage le logement ou l'immeuble. Dans ce cas, il revient à la locatrice de prouver qu'il y a eu préjudice. Dans le cas où apparaît une clause interdisant les animaux, soit au bail ou dans un règlement d'immeuble, la locataire doit s'y conformer. Une certaine ouverture dans les décisions de la Régie du logement permet à la locataire de garder son animal s'il arrive à démontrer que, dans des circonstances particulières, cette clause est abusive ou déraisonnable, mais ce n'est toutefois pas gagné d'avance. En cas de zoothérapie, un animal peut également être permis, mais il faut la preuve n'est pas évidente à établir étant donnée la nécessité que les raisons justifiant la compagnie de l'animal soient médicales.

### 3.3) Informations inscrites dans le bail écrit

#### Informations générales

Pour la protection de la locataire, il est essentiel d'inscrire au bail toutes les coordonnées des deux parties (nom, adresse complète, numéro de téléphone), de même que l'adresse complète du logement à louer. Si nécessaire, on peut obtenir les coordonnées de la locatrice (adresse où sont transmis les comptes de taxes, numéro de téléphone) en communiquant avec la municipalité ou, à Montréal, avec Accès Montréal (via internet ou composer le 311).

En plus des coordonnées, diverses clauses peuvent être inscrites dans le bail. Par exemple, alors que la locataire doit normalement payer son loyer le

premier jour de chaque mois, toute autre entente ou tout mode de paiement négocié entre les parties doit être inscrit au bail. Au besoin, il est possible de rajouter une feuille au bail pour certaines ententes entre la locatrice et la locataire. Cette feuille doit être dûment signée par les deux parties. Par ailleurs, toute clause inscrite au bail qui va à l'encontre de la loi est automatiquement inopérante (voir section suivante 3.4 « Les clauses inopérantes »).

### Sections A à D

Dans les premières sections, il est nécessaire d'inscrire le nom et les coordonnées de la locatrice et de la locataire, la description et le lieu du logement à louer (incluant les accessoires et dépendances), la durée du bail et le loyer et ses modes de versement (date, lieu de paiement, mode de paiement).

Art. 1957 CcQ

À noter que la locatrice ne sera pas nécessairement la propriétaire de l'immeuble. Par exemple, le fils ou la fille de la propriétaire de l'immeuble peut s'avérer être le locateur ou la locatrice sans nécessairement détenir la propriété du logement. Cette distinction est importante, car il s'agit d'une condition à la reprise du logement : en plus des autres conditions nécessaires, la locatrice doit également être propriétaire pour pouvoir reprendre le logement (voir section 16.1 « La reprise de logement »).

À noter également qu'il est important de distinguer la mandataire de la locataire, car les deux peuvent être inscrits au bail. Un mandat est un contrat par lequel une personne en nomme une autre pour agir à sa place à des fins précises, cette seconde personne étant le mandataire. Ainsi, une locataire peut signer un bail par le biais de sa mandataire.

### Section E : services et conditions

La section E « Services et conditions » sert à inscrire toutes les négociations entre la locatrice et la locataire : la peinture, les réparations à effectuer, la date limite d'exécution avant la délivrance du logement ou en cours de bail. On y inscrit également si le chauffage, l'eau chaude, la location du chauffe-eau, l'électricité et la taxe d'eau sont à la charge du locateur ou du locataire. On y stipule les responsabilités quant au déneigement, les droits d'accès et le droit de garder ou non des animaux. Notons que la taxe d'eau qui peut parfois être incluse aux taxes municipales ne peut pas être à la charge du locataire directement; elle fait plutôt partie des charges que la locatrice doit assumer et inclure dans le prix du logement.

### Section F : restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail

Art. 1955 CcQ

La section F « Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement » ne s'applique pas à tous les logements. Elle doit seulement être remplie lorsque le logement est situé dans un immeuble :

- \* Loué par une coopérative d'habitation; ou
- \* Construit depuis 5 ans ou moins; ou
- \* Dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation datant de 5 ans ou moins.

La locataire doit donc faire attention aux logements qui répondent à ces critères, car une locatrice peut alors augmenter les loyers selon son bon vouloir sans que la locataire n'ait de recours devant la Régie du logement. Il devra accepter l'augmentation ou déménager. Ici, le droit à la propriété sort grand gagnant. Lorsque le 5 ans est écoulé, les règles générales s'appliquent alors.

Art. 1955 al.2  
CcQ

Si la locatrice omet de signifier que le logement loué fait partie de cette catégorie, le loyer pourrait alors être fixé par la Régie du logement .

### **Section G : avis**

À la dernière page du bail, section G « Les avis », la locatrice a l'obligation légale de mentionner le montant le plus bas payé pour le logement au cours des 12 mois précédant le début du bail. C'est souvent lors de la signature du bail que l'on constate une augmentation majeure du loyer par rapport au loyer payé par l'ancienne locataire. Des recours sont possibles lorsque le prix payé par la locataire précédente est inférieur:

Art. 1950 CcQ

\* Si le montant inscrit par la locatrice est plus bas que le loyer payé actuellement, la locataire a dix jours à partir de la signature du bail pour demander une révision du prix du loyer à la Régie du logement;

\* Si la locatrice n'a pas inscrit ce montant et que la locataire découvre par elle-même que le montant payé par l'ancienne locataire est plus bas que celui qu'elle paye, la locataire a deux mois après le début du bail pour demander une révision du prix du loyer à la Régie du logement;

Art. 1950 CcQ

\* Si la locatrice a fait une fausse déclaration, la locataire a jusqu'à deux mois après la connaissance de la fraude pour demander une révision du prix du loyer.

Pour connaître le loyer le plus bas payé, il est essentiel de prendre contact avec la locataire précédente puisqu'il n'existe pas de registre permettant l'accès public à cette information. En tant que locataire en déménagement, elle peut aussi être bien de laisser l'ancien formulaire de bail dans l'appartement à la vue de la nouvelle locataire ou même lui envoyer par la poste en s'assurant de toujours en garder une copie.

### **Section H : signatures et remise d'une copie au locataire**

À la section H « Signatures », il est important que la locataire et la locatrice signent les deux copies du bail. La locataire devrait recevoir une des deux copies du bail obligatoire au moment de la signature. Sinon, la locatrice a l'obligation de lui en remettre une dans les dix jours.

Art. 1895 al.1  
CcQ

### **Section I : avis de résidence familiale**

Pour les couples mariés, cette section permet d'empêcher la fin de l'occupation du logement sur la décision d'un seul des époux, tel qu'en cas de situation conflictuelle dans le couple.

Art. 403 CcQ

### 3.4) Les clauses inopérantes

Art. 1901 CcQ

Il se peut que la locatrice tente d'inclure dans le bail des clauses qui s'avèrent abusives ou illégales. Elles sont considérées comme étant inopérantes et seront donc annulées ou réduites.

Si la clause est annulée, elle ne produit aucun effet juridique, par conséquent, la locataire n'a pas à s'y conformer.

#### Quelques exemples de clauses inopérantes :

- Ø Une augmentation du loyer si le nombre d'occupantes augmente;
- Ø Un désengagement de responsabilité de la locatrice s'il advient certains bris;
- Ø Des frais trop élevés pour un chèque sans fonds;
- Ø Des intérêts trop élevés pour retard de paiement;
- Ø Une clause qui indique que le bail n'est pas renouvelable;
- Ø L'exigence de payer le loyer total jusqu'à échéance du bail en cas de défaut de paiement;
- Ø Le dépôt d'une somme d'argent autre que celle correspondant au premier terme du loyer (ex. dépôt pour des clés);
- Ø Le refus de cession de bail ou de sous-location du logement.

Toutefois, la jurisprudence n'a pas trouvé abusive une clause interdisant de posséder des animaux dans le logement et de fumer la cigarette à l'intérieur du logement.

### 3.5) Durée de l'engagement

Art. 1880 CcQ

Généralement, un bail a une durée de 12 mois (un an). La locataire peut néanmoins négocier la durée avec la locatrice, jusqu'à une durée de 100 ans. La locataire s'engage pour toute la période pour laquelle il a signé.

## 4. Les principales obligations de la locataire et de la locatrice

#### Plusieurs obligations incombent à la locataire ou à la locatrice.

Art. 1854 al 1,  
1910-1911 CcQ

À titre non exhaustif, la locatrice doit délivrer et maintenir le bien loué habitable, propre et en bon état de réparation de toute espèce.

Art. 1854 CcQ

Elle doit également permettre la jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail et garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il a été loué, à l'exception des menues réparations.

Art. 1856 CcQ

Enfin, la locatrice ne doit pas changer la forme ou destination du bien loué en cours de bail.

Art. 1855 CcQ

Quant à la locataire, elle doit payer le loyer convenu et user du logement avec prudence et diligence. Elle doit aussi réparer le préjudice causé par elle et subi par

<i>Art. 1862 CcQ</i>	la locatrice, en cas de pertes survenues au bien loué.
<i>Art. 1866 CcQ</i>	Par ailleurs, la locataire doit aviser la locatrice en cas de défectuosité ou détérioration substantielle, mais elle doit effectuer les menues réparations d'entretien qui ne résultent pas de la vétusté du logement.
<i>Art. 1864 CcQ</i>	
<i>Art. 1856 CcQ</i>	De plus, tout comme la locatrice, la locataire ne doit pas changer la forme ou destination du bien loué en cours de bail.
<i>Art. 1890, 1891 et 1978 CcQ</i>	Enfin, elle doit remettre le bien loué dans l'état où il a été reçu .

## 5. Le paiement du loyer

<i>Art. 1903 CcQ</i>	La locataire doit payer le loyer le premier jour de chaque mois ou le premier jour de chaque période de paiement, à moins qu'il y ait eu une entente contraire écrite sur le bail.
<i>Art. 1908 CcQ</i>	Dans le cas où un immeuble a été repris par une institution financière (reprise de banque) pour cause de non-paiement de l'hypothèque par la locatrice, la locataire reçoit un avis lui indiquant à qui elle doit dorénavant payer le loyer. Elle doit absolument respecter cet avis afin de ne pas s'exposer au risque de devoir payer le loyer à l'institution après avoir déjà payé à la locatrice inscrite au bail. Pour les questions relatives à la retenue du loyer par la locataire ou au dépôt du loyer au greffe de la Régie du logement, se référer à la section 12.8 « Les différents recours ».

### 5.1) Modalités de paiement de loyer (à inscrire sur le bail)

Lors de la conclusion du bail, la locatrice peut demander certaines modalités de paiement, mais elle doit respecter plusieurs balises.

#### Avance de paiement :

<i>Art. 1904 CcQ</i>	La locatrice peut exiger d'avance le paiement du loyer que pour le premier terme (premier mois ou première semaine). La locatrice ne peut demander plus d'un mois de loyer ni exiger de la locataire une autre somme d'argent, par exemple pour le dépôt des clés.
----------------------	--

#### Versements égaux :

<i>Art. 1903 CcQ</i>	Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer (sauf le dernier qui peut être moins élevé). À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile de la locataire. La locatrice ne peut exiger des chèques postdatés pour le paiement de loyer (faire particulièrement attention aux clauses inscrites au bail par la locatrice à cet effet).
----------------------	--

### 5.2) Retards et défaut de paiement de loyer

Si la locataire ne paie pas son loyer le premier du moins, la locatrice peut, dès le lendemain, porter plainte à la Régie du logement en recouvrement de loyer.

Art. 1883 CcQ

Après trois semaines, si la locataire n'a toujours pas payé, la locatrice peut faire, en plus de la demande en recouvrement de loyer, une demande en résiliation de bail. Il est alors possible de payer au greffe de la Régie du logement la somme due au moment de l'audience afin d'éviter la résiliation du bail. La somme doit être payée en argent comptant et il est important de prévoir un montant quelque peu supérieur puisque des frais et des intérêts s'y ajoutent. De toutes les requêtes adressées à la Régie du logement, la demande en recouvrement de loyer est celle qui est le plus rapidement traitée par la Régie (40 jours en moyenne).

Art. 1971 CcQ

Les retards fréquents du paiement du loyer peuvent aussi justifier la résiliation de bail devant la Régie du logement si le locateur en subit un préjudice. Ainsi, le locateur, en plus de faire la preuve que le locataire ne paie pas à échéance, doit prouver que les retards en question lui cause un tort important, tel qu'une insuffisance de fonds pour ses propres versements hypothécaires à une certaine date du mois ou bien des frais bancaires causés par des chèques ne pouvant être encaissés faute de provision.

Art. 1971 CcQ

Le locateur peut aussi avoir recours à une ordonnance d'exécution de la Régie du logement pour obliger le locataire à payer son loyer le premier du terme. À défaut de respect de l'ordonnance par le locataire, le locateur obtiendra certainement de la Régie une résiliation de bail.

## 6. Réparations importantes

### 6.1) Réparations urgentes et nécessaires

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

Pour toutes réparations urgentes et nécessaires, la locataire doit avertir sa locatrice le plus vite possible (par courrier recommandé ou par téléphone devant témoin). Elle se dégage ainsi de toute responsabilité. Si la locatrice n'agit pas en temps utile, la locataire peut entreprendre les réparations elle-même pourvu que les dépenses soient raisonnables et nécessaires pour le logement. Elle doit par la suite être remboursée par la locatrice ou, si nécessaire, elle peut déduire le coût des travaux du montant du loyer sous présentation des photocopies des factures. Il est donc très important de conserver tous les reçus et factures.

Art. 1868-1869  
CcQ

Art. 1865 et  
1931 CcQ

Par ailleurs, la locataire ne peut s'opposer à ce que les réparations urgentes et nécessaires soient réalisées, suite à un préavis.

Art. 1867 CcQ

Dans l'éventualité où des réparations qui sont ni urgentes ni majeures, sont à entreprendre dans le logement (ex. une porte de chambre qui ne ferme pas), mais que la locatrice n'entreprend rien après dénonciation des réparations en question, la solution pour la locataire est d'entreprendre un recours d'exécution en nature.

### 6.2) Évacuation pour cause de réparations majeures

La locatrice doit montrer le caractère raisonnable des travaux en plus de la nécessité de l'évacuation. Dans un tel cas, à sa discrétion, la Régie du logement peut accorder à la locataire les dépenses encourues pour l'aller-retour, l'entreposage, les frais d'assurances des meubles, la différence de loyer, la réinstallation des servi-

<i>Art. 1922-1924 CcQ</i>	ces du téléphone et de l'électricité. L'indemnité est payable à l'évacuation et non sur présentation des factures.
<i>Art. 1923 CcQ</i>	Si l'évacuation est d'une semaine ou moins, la locataire doit recevoir l'avis de réparations majeures dix jours à l'avance. La locataire peut, dans les dix jours qui suivent cet avis, demander à la Régie du logement de statuer sur la nature, la durée des travaux, de même que l'évacuation et le dédommagement.
<i>Art. 1923 CcQ</i>	Si l'évacuation est de plus d'une semaine, la locataire doit recevoir l'avis trois mois à l'avance. La locataire a dix jours pour répondre. Si elle ne répond pas, elle est présumée avoir refusé de partir. La locatrice a dix jours après le délai de la locataire pour faire une demande à la Régie du logement. La Régie du logement statuera sur la nature des travaux, leur durée, l'évacuation ou non de la locataire et le dédommagement auquel elle a droit.
<i>Art. 1926 CcQ</i>	À noter que si la locataire accepte l'évacuation, mais non les conditions l'entourant proposées par la locatrice, la locataire a droit à un recours à la Régie dans les 10 jours de la réception de l'avis d'évacuation.  Il ne peut y avoir une hausse de loyer que l'année suivante. La locataire qui revient dans un logement après des réparations majeures paie le même loyer qu'avant son départ.

## 7. L'insalubrité et le logement impropre à l'habitation

<i>Art. 1913 CcQ</i>	La locatrice doit entretenir le logement pendant toute la durée du bail, de manière à ce qu'il serve à l'usage pour lequel il est loué, donc en bon état de propreté. Pour qu'un logement soit considéré comme impropre à l'habitation, il doit constituer objectivement une menace sérieuse pour la santé ou avoir été déclaré comme tel par la Régie ou une autorité compétente, tel l'inspecteur municipal. Il est donc préférable de demander l'inspection du logement par le service municipal compétent.  À titre d'exemple de logement impropre, on pourra notamment considérer le cas de présence de coquerelles ou de rats après plusieurs tentatives d'extermination, la moisissure généralisée (avec preuve d'expert) et l'absence d'eau chaude, d'électricité, de chauffage suffisant ou de fenêtres.  Cependant, il n'est généralement pas considéré qu'un logement est impropre s'il y a un trou dans le mur, manque de portes intérieures, présence d'insectes, plancher usé, etc.
----------------------	---

### 7.1) L'abandon du logement impropre à l'habitation et autres recours

La locataire ne peut en aucun cas renoncer au droit de recourir à l'article 1913 CcQ, lequel est d'ordre public de direction (voir « Introduction sur le droit au logement : ordre public »).

Pour toutes questions d'insalubrité, la locataire doit avertir la locatrice par une mise en demeure envoyée par courrier recommandé ou par huissier, en indiquant le délai accordé pour les réparations. La locataire garde deux copies de sa

lettre et le reçu de la poste.

Art. 1914 CcQ

**Logement impropre au moment de l’emménagement** : La locataire qui, après avoir signé un bail, entre dans l’appartement pour s’apercevoir qu’il est impropre à l’habitation peut refuser d’en prendre possession; il y aura alors résiliation du bail automatique en fait et en droit. Il est important de prendre des photos du logement ou d’avoir un témoin pour se défendre en cas de contestation par la locatrice.

Art. 1915 CcQ

**Logement devenant impropre** : Si la locataire habite déjà dans le logement et que celui-ci devient impropre à l’habitation, elle avise la locatrice immédiatement. La locataire peut abandonner son logement en envoyant à la locatrice un avis écrit d’abandon avant de partir ou dans les dix jours suivant l’abandon.

Art. 1863, 1910  
et 1918 CcQ

**Logement redevenu habitable** : Plutôt que d’exiger la résiliation du bail ou de recourir au droit d’abandon du logement insalubre, la locataire peut exiger que la locatrice remette le logement en état habitable. Elle doit informer la locatrice de sa nouvelle adresse, sans quoi le bail est résilié. Si la locatrice a été informée de la nouvelle adresse de la locataire, elle est tenue d’aviser cette dernière lorsque le logement redevient habitable. La locataire fait alors parvenir sa réponse dans un délai de dix jours, informant la locatrice si elle reprend ou non le logement.

Art. 1916 CcQ

### **Procédure en cas de contestation de l’abandon**

Devant la Régie du logement, la locataire devra faire la preuve de plusieurs éléments : qu’il y a un ou des problème(s) particulier(s), que le(s) problème(s) a(ont) été signalé(s) à la locatrice, que celle-ci n’a pas réagi, que le(s) problème(s) démontré(s) constitue(nt) une cause de logement impropre à l’habitation au sens de l’art 1913 CcQ, une preuve médicale confirmant que le(s) problème(s) met(tent) en jeu la santé des locataires et une preuve de la relation de cause à effet (s’il y a lieu). De plus, si la locataire désire demander des dommages-intérêts, elle devra démontrer la relation de cause à effet entre l’insalubrité et le préjudice subi qui justifie cette demande.

## **7.2) Règlements municipaux sur le logement et procédures à suivre**

Il faut par ailleurs prendre en compte que tout bâtiment doit respecter le règlement sur le logement de la municipalité où il se trouve lorsqu’il en existe un. Il est donc important de bien se renseigner sur l’existence d’un tel règlement et sur la présence d’inspecteur dans les différentes municipalités.

Un règlement sur le logement comporte des exigences minimales sur, entre autres, les insectes, l’installation électrique, l’installation sanitaire, l’éclairage naturel, la température de l’eau chaude, la plomberie, les garde-corps, les rampes d’escalier, les balcons, la sécurité d’entrée, les avertisseurs d’incendie, les portes, les fenêtres, la toiture.

### **Procédure à suivre à Montréal**

Si la locatrice n’agit pas dans les délais prescrits, la locataire peut porter plainte à la Régie du logement et à la Ville de Montréal. Dans ce dernier cas, elle se présente au bureau d’Accès Montréal de son arrondissement avec une copie de la lettre recommandée envoyée à la locatrice et le reçu émis par la poste. La ville ouvre

alors un dossier et envoie une inspectrice au logement dit insalubre. Si l'état du logement est confirmé, l'inspectrice communique avec la locatrice pour l'enjoindre à résoudre le problème et prend des mesures si nécessaire. Une fois la locatrice informée par un avis de ce qu'il est tenu de faire, la locataire doit rappeler la Ville de Montréal afin qu'une inspectrice se rende sur les lieux et rédige un rapport. Ce rapport peut être produit devant la Régie du logement si la locataire fait une demande d'accès à l'information pour en obtenir une copie. À noter qu'il est rare que la locatrice reçoive un avis formel de non-conformité.

### Procédure à suivre à Québec

Il est possible de loger une plainte en appelant au bureau d'arrondissement du domicile. Suite à cette plainte, une inspectrice communiquera avec la locataire afin de convenir d'un rendez-vous pour confirmer l'état des lieux. Elle enverra par la suite un avis d'infraction à la locatrice si le fondement de la plainte est confirmé. Lors de la visite de l'inspectrice, il est possible de lui demander de faire un suivi ou d'appeler de nouveau le bureau d'arrondissement pour obtenir de l'information sur l'état du processus et, selon les cas, d'obtenir une copie du rapport.

## 8. Coût de chauffage et d'eau chaude

Lorsque l'obligation de chauffer le logement revient à la locatrice en vertu du bail, celle-ci doit le faire dès que la température l'exige, peu importe la date ou le moment de l'année. La température minimale est souvent définie dans un règlement municipal sur le logement. L'article 37 du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité de logements (à Montréal) situe par exemple la température minimale à 21°C (70°F). Si la locataire trouve que son appartement est mal chauffé (température trop basse ou trop haute), il peut demander une diminution de loyer en allant devant la Régie du logement. Il en va de même avec l'accès à l'eau chaude.

Si le chauffage n'est pas inclus dans le prix du loyer, les appareils de chauffage doivent néanmoins permettre d'atteindre une température de 21°C (70°F) dans le logement.

Lorsqu'une locataire s'aperçoit qu'elle paye l'électricité d'espaces communs ou d'autres appartements, elle peut également demander des dommages-intérêts ou des remboursements, ainsi qu'une exécution en nature à la Régie du logement afin de s'assurer que le problème soit réglé.

## 9. La jouissance paisible des lieux

La locatrice doit procurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. La locatrice ou toute autre personne ne peut harceler une locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement. Une locataire victime de harcèlement peut réclamer des dommages et intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles elle peut avoir droit (voir section 11 « Le harcèlement »).

Art. 1860-1861  
CcQ

Art. 1861 CcQ

La locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du logement avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'elle doit en faire un usage raisonnable. Le nombre d'occupantes d'un logement doit être tel qu'il permet à chacune de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité. À titre d'exemple, à Montréal, la superficie habitable totale d'un logement doit être d'au moins 8.5 m<sup>2</sup> par occupante (art. 42 du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements). La locataire et les personnes à qui elle permet l'usage ou l'accès au logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance paisible des lieux des autres locataires.

## 10. Le bruit et le voisinage

### **Jurisprudence :**

*Duchatel c. OMHM*  
(CQ) 500-02-  
033114-831

Les normes concernant l'insonorisation des logements sont établies dans le code du bâtiment. Il est cependant difficile pour une locataire de mesurer le bruit. Toutefois, la locataire peut demander à la locatrice d'intervenir auprès d'une voisine bruyante habitant le même immeuble. À ce moment, il faut avoir des preuves (enregistrement, relevé du type de bruit et de la fréquence, rapport de police, témoins, etc.). Le plus rapidement possible, la locataire doit envoyer à la locatrice, par courrier recommandé, une lettre la mettant en demeure de régler la situation dans les 10 jours suivant la réception de la lettre.

L'avis verbal ayant peu de poids à la Régie du logement, il est essentiel de toujours aviser la locatrice par écrit.

Art. 1861 CcQ

Si la situation persiste, la locataire fait une demande à la Régie du logement selon les circonstances et l'intensité du problème, soit en diminution de loyer et exécution en nature ou, s'il y a préjudice sérieux, en résiliation du bail et en dommages et intérêts.

Art. 976 CcQ

Un autre recours est possible, cette fois de la locatrice en ce qui concerne la ou les locataire(s) dérangeante(s) : les voisines doivent accepter les inconvénients du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'elles se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds ou suivant les usages locaux. Ainsi, si une locataire dérange au-delà des limites de la tolérance, la locatrice peut poursuivre cette dernière. Il est important de noter que le comportement reproché doit avoir un caractère de permanence et de répétition. La locatrice doit également pouvoir prouver qu'il a dénoncé le problème à la locataire, que la situation n'a pas changé et que le préjudice causé par la situation est sérieux.

## 11. Le harcèlement

Le harcèlement est une conduite qui se manifeste par des paroles, des actes ou des gestes répétés à caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une personne et qui sont de nature à diminuer substantiellement la qualité de vie d'une locataire, à restreindre ses droits à la jouissance paisible des lieux qu'elle occupe et à en obtenir ainsi le départ.

La locatrice ne peut en aucun cas user de harcèlement pour pousser une locataire à quitter son logement avant la fin du bail. Toute locataire victime de harcèlement

peut exercer des recours à la Régie du logement en dommages et intérêts. Ce recours peut seulement être exercé par la locataire pour le harcèlement exercé par la locatrice et non l'inverse.

## 12. Les recours à la Régie du logement

Le marché locatif résidentiel est réglementé par le Code civil du Québec et la Loi sur la Régie du logement, laquelle donne à la Régie du logement la juridiction exclusive sur les matières relatives au bail.

La Régie du logement, tribunal administratif, a juridiction pour entendre un large éventail de requêtes (demandes). Les cas les plus fréquents sont :

- \* Les demandes relatives au bail d'un logement lorsque la somme réclamée ou la valeur de la chose réclamée est inférieure à 70 000 \$;
- \* La reconduction du bail;
- \* La fixation de loyer;
- \* La reprise du logement;
- \* La subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation d'un logement,
- \* Certains recours particuliers au bail d'une habitation à loyer modique (H.L.M.).

On doit aussi s'adresser à la Régie du logement lorsqu'il s'agit d'une demande relative à la conservation des logements, soit :

- \* La démolition lorsqu'il n'y a pas de règlement municipal à cet effet;
- \* L'aliénation d'un immeuble locatif faisant partie d'un ensemble immobilier;
- \* La conversion d'un immeuble résidentiel locatif en copropriété divisée.

### 12.1) Les étapes menant à un recours à la Régie du logement

Voici les trois grandes étapes menant à un recours à la Régie du logement :

1. La première démarche consiste à indiquer à la locatrice ou à sa représentante les problèmes.
2. Si cela ne suffit pas pour que la locatrice agisse, la deuxième étape consiste à lui envoyer une lettre de mise en demeure (un avis écrit *et signé*) par courrier recommandé (avec avis de réception à conserver). Dans cette lettre, il faut spécifier tous les problèmes ou les réparations à faire et donner un délai pour régler la situation (ce délai est généralement de 10 jours). Il ne faut pas oublier de vérifier toutes les coordonnées. Il faut conserver une copie de cette lettre et la preuve de la poste. Il est également possible de porter la mise en demeure chez la locatrice et de lui faire signer un accusé de réception, en présence d'un témoin fiable.

3. Si, après le délai prescrit, la locatrice n'a toujours rien fait, une plainte peut être déposée à la Régie du logement. La plainte est gratuite pour les prestataires de la sécurité du revenu (art. 4 *Règlement des frais exigibles par la Régie du Logement*). À la Régie du logement, toute audition comprenant uniquement une demande de réclamation d'argent inférieure à 7000 \$ se déroule sans avocat. Dans la majorité des autres cas, les deux parties peuvent être représentées par un avocat. Par exemple, dans un recours en diminution de loyer, les parties pourront être représentées par avocat.

Suite à l'audience, la Régie du logement envoie sa décision par la poste aux deux parties. Généralement, après un délai d'attente de 4 mois, si vous n'avez reçu aucune nouvelle, il est conseillé de téléphoner à la Régie du logement.

### 12.2) La prescription

Art. 2925 CcQ

En règle générale, le délai maximal pour avoir le droit d'exercer un recours à la Régie du logement est de 3 ans après la connaissance des éléments de l'événement à l'origine du recours. La Régie du logement refusera d'entendre les éléments antérieurs à 3 années.

### 12.3) La mise en demeure

Les éléments les plus importants à inscrire sur une mise en demeure sont :

- \* La date;
- \* L'expression « sans préjudice » ou « sous toutes réserves »;
- \* Les coordonnées complètes de la locatrice et de la locataire;
- \* La description précise de tous les défauts ou réparations à faire dans le logement, et même le nombre de fois que le locataire en a parlé avec le locateur sans résultat;
- \* Dans le dernier paragraphe, un délai (24 heures, 3, 5 ou 10 jours, selon le cas);
- \* Finalement, les mesures légales qui seront entreprises à la Régie du logement contre la locatrice (une requête pour dépôt de loyer, par exemple) si celle-ci reste sourde à la mise en demeure qu'elle aura reçue;
- \* La signature de la locataire.

La mise en demeure doit toujours être envoyée à la locatrice par courrier recommandé ou par huissier afin d'avoir un accusé de réception. Il faut prévoir une copie.

### 12.4) La signification

Après avoir introduit une demande à la Régie du logement, il faut également mettre au courant la ou les partie(s) adverse(s) qu'une demande la ou les concernant a été déposée pour que toutes les parties soient prêtes au moment de l'audience. On procède ainsi à la signification par l'envoi d'une copie de la procédure à la ou les partie(s) adverse(s).

Il faut choisir un moyen de signification qui permette de confirmer la réception : par courrier recommandé et par huissier sont les méthodes les plus conseillées car elles sont

plus faciles à prouver (la poste régulière est à éviter). Il est également important de ne pas attendre et de signifier la demande à la partie adverse dans un délai raisonnable, le plus tôt possible.

### **12.5) La comparution comme témoin**

Si l'une des parties veut présenter un témoin, elle doit dès la réception de l'avis d'audition aller à la Régie du logement et demander un *subpoena* pour chaque témoin afin de s'assurer de sa présence. Un *subpoena* est une assignation à l'audience signée par un régisseur, rendant obligatoire la présence de la témoin. Il doit être remis à la témoin au moins trois jours avant la date d'audience par un huissier. Le recours au *subpoena* n'est pas obligatoire, des témoins peuvent venir volontairement; le *subpoena* est nécessaire pour les témoins que l'on veut contraindre à témoigner.

### **12.6) Le mandat**

Si la locataire a une raison sérieuse de ne pas se présenter à l'audition, elle peut donner à une autre personne le mandat (l'autorisation) de la représenter. Cette personne peut-être une parente ou une parente par alliance (alliée) (art. 10 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement). Le mandat doit être par écrit, signé par la locataire en indiquant les motifs de son absence. La personne qui accepte de la représenter doit le faire sans exiger de rémunération (art. 72 Loi sur la Régie du logement).

À l'audition, la mandataire agit au nom de la locataire. Elle doit avoir une connaissance personnelle des faits ou à défaut, être en mesure de prouver ces faits par des témoins ou autrement, comme la locataire l'aurait fait. Elle peut aussi demander une remise mais la régisseuse a discrétion pour l'accepter ou non.

Notons qu'une partie peut toujours être représentée par sa conjointe ou son avocate, et ce sans motif sérieux et sans mandat.

### **12.7) Une audition à la Régie, comment ça se passe?**

Lors de l'audition, la demanderesse doit établir que sa demande (et ses amendements, s'il y a lieu) est justifiée en prouvant chacun des énoncés de la demande au moyen de documents et de témoignages tels que les avis requis par la loi, la mise en demeure, la correspondance échangée, le bail de l'ancienne locataire dans un cas de révision de loyer par la nouvelle locataire, les factures et preuves de paiement, les photographies, les relevés de température, de taux d'humidité, et tout autre document et témoignages utiles.

De la même façon, c'est dans la demande (et ses amendements) que l'autre partie trouvera les éléments qu'elle entend admettre ou contredire.

## Quelques trucs pour se préparer

- \* Prévoir deux copies, en plus de l'original, de toutes les preuves que l'on souhaite déposer devant la Régie du logement : une pour la partie adverse et une pour la Régisseuse (Juge administrative);
- \* Préparer les questions et les témoins;
- \* Amener les gens à ne parler que du problème en cours;
- \* Lorsqu'il y a des photos, s'assurer que c'est la personne qui les a prises qui les présente à l'audition;
- \* La personne ayant écrit un document déposé comme preuve doit être présente (exception pour le rapport des inspecteurs d'une municipalité);
- \* Il est possible de présenter comme argument des cas de jurisprudence;
- \* Il est conseillé de faire appel à une interprète s'il existe un problème de langue (aux frais de l'utilisatrice). Notons que l'audience peut tant se passer en français qu'en anglais, selon le choix de chaque partie. Vous pouvez également assister à une audition auparavant, afin de vous familiariser.

## À amener avec soi

- \* Bail et avis de modification du bail (incluant les augmentations de loyer);
- \* Photographies et toutes autres preuves matérielles (avec la date de la prise de la photo);
- \* Rapport d'inspectrice et rapport d'experte (si nécessaire);
- \* La mise en demeure ayant mené à la présente cause (et les autres mises en demeure pertinentes);
- \* Une copie de la demande sur laquelle se fonde la présente affaire;
- \* Rapport de police (s'il y a lieu);
- \* Toute autre demande en justice pertinente;
- \* Jurisprudence (s'il y a lieu);
- \* Tous autres échanges pertinents entre les parties.

Notons que si un rapport d'experte ou de police est déposé en preuve, l'experte ou la policière devra être sur place à l'audience pour témoigner en personne. Le rapport seul ne suffit pas, sauf si les parties se sont préalablement entendues sur la question ou s'il s'agit d'une inspectrice municipale (art. 78 de la Loi sur la Régie du logement).

## 12.8) Les différents recours

Plusieurs types de recours sont possibles, selon les causes. Voici en bref les différents recours possibles :

*Art. 1860,  
1863, 1974 et  
1974.1 CcQ*

\* **La résiliation de bail** : peut s'appliquer quand la locatrice ou la locataire n'a pas respecté ses engagements ou dans d'autres situations particulières. La preuve d'un préjudice sérieux devra en règle générale être établie;

*Art. 1863 et  
1867 CcQ*

\* **L'ordonnance d'exécution ou exécution en nature** : la Régie du logement ordonne à la locatrice ou à la locataire de faire quelque chose afin de résoudre la situation;

*Art. 1863 CcQ*

\* **La diminution du loyer** : lorsque la locataire a connu une perte de la jouissance des lieux ou de la qualité du logement, il lui est possible d'obtenir une diminution du loyer, exprimée en pourcentage ou en montant fixe; la locatrice pourra faire une demande de rétablissement du prix du loyer lorsque le problème sera réglé ;

*Art. 1950 CcQ*

\* **La fixation du loyer** : peut être faite par la Régie du logement dans deux situations : (1) lorsque l'augmentation du loyer est refusé par la locataire, la locatrice peut en faire la demande à la Régie; (2) lorsque la nouvelle locataire ou sous-locataire qui paie un loyer supérieur au loyer précédent présente une demande à la Régie afin qu'elle fixe le montant. Dans ce dernier cas, la demande doit être présentée dans les 10 jours de la conclusion du bail ou de la sous-location; si la nouvelle locataire ou sous-locataire n'a pas reçu l'avis de la locatrice indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente au moment de la conclusion du bail ou de la sous-location, la demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail ou de la sous-location; si la locatrice a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait.

*Art. 1941 et  
suivants CcQ*

Lorsqu'elle est appelée à faire une fixation de loyer, la Régie du logement utilise une méthode de calcul établie, entre autres, dans le Règlement sur les critères de la fixation de loyer et la Loi sur la Régie du logement. Globalement, le loyer est calculé en fonction des revenus et dépenses de la locatrice pour l'immeuble. Ce calcul est fondé sur plusieurs indicateurs économiques. Il tient notamment compte des dépenses annuelles moyennes pour un type d'immeuble, des dépenses effectuées pour l'immeuble et les logements en question (taxes municipale et scolaire, assurances, électricité, réparations d'entretien ou majeures, frais de gestion, indexation du revenu net, etc.) et de la rentabilité du capital investi (voir section 13.2 « La réponse à l'avis de modification du bail »).

Bien que la Régie du logement soit compétente à titre exclusif pour les matières de fixation de loyer (art. 28 Loi sur la Régie du logement), certains logements ne permettent pas un recours en fixation ni la compétence de la Régie du logement à statuer sur la modification du bail. Ces logements sont ceux des coopératives d'habitation, immeubles nouvellement construits ou ayant subi un changement d'affectation depuis moins

Art. 1955 CcQ

de 5 ans, dans les cas où cela est inscrit au bail de logement. Dans ces cas, si la locataire conteste l'augmentation de loyer, elle sera dans l'obligation de quitter les lieux. Si cette information n'y est pas inscrite, cette situation particulière n'est pas opposable au locataire, lequel peut alors contester sans être dans l'obligation de quitter le logement et le locateur devra saisir la Régie pour fixation de loyer.

Art. 1863 CcQ

\* **Les dommages-intérêts** : lorsque la locatrice ou la locataire ne respecte pas l'une des obligations découlant du bail ou de la loi et que cela cause des dommages à l'autre partie, il est possible de réclamer un montant d'argent en dédommagement; seuls les dommages directs peuvent être accordés et ils sont de deux ordres :

a) Les dommages sur des **biens matériels** appartenant à l'autre partie (perte de nourriture, meubles endommagés, repas à l'extérieur, coût de relocalisation, etc.);

b) Les dommages **moraux** causés par la mauvaise conduite de l'autre partie (angoisse, tracas, stress, etc.);

Art. 1621 et  
1902 CcQ

c) Les dommages **punitifs** : condamnation de la locatrice à verser à la locataire un montant dit « punitif », par exemple dans un cas de harcèlement (art. 49 *Charte des droits et libertés de la personne*).

Art. 1907-  
1909 CcQ

\* **Le dépôt de loyer** : le dépôt de loyer au greffe de la Régie du logement sert à faire pression sur la locatrice qui n'exécute pas les obligations qui lui incombent, si est motif est sérieux puisqu'il ne percevra son loyer qu'une fois ses obligations remplies. Le dépôt de loyer permet aussi de connaître le véritable locateur en cas de doute (cas où le locataire ne sait plus à qui payer le loyer) ou de payer le loyer à la locatrice lorsque celle-ci refuse de le prendre, tout en démontrant la bonne foi de la locataire. Ainsi, bien qu'il cause des inconvénients tant pour la locatrice (coûts d'administration chargés par la Régie du logement, etc.) que *pour la locataire* (paiement en personne à la Régie du logement *le premier* de chaque mois), ce recours peut être utile contre certaines petites locatrices.

Art. 1907 CcQ

Pour l'obtenir, ce recours doit être obligatoirement mentionné dans un préavis de 10 jours préalable au dépôt. De plus, il est impossible de déposer le loyer à la Régie du logement à moins que cela soit autorisé par jugement.

La locatrice qui veut reprendre les loyers déposés devra faire une demande à la Régie du logement et établir que le problème est entièrement réglé à la satisfaction de la locataire.

\* **La retenue de loyer par la locataire** : pour faire exécuter des travaux lorsque la locatrice n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles elle est tenu en vertu du bail ou de la loi. Cette méthode consiste à retirer du loyer mensuel le coût des réparations urgentes ou des réparations permises par la Régie du logement. Attention, la retenue de loyer demeure exceptionnelle. En effet, il est possible de procéder par ce moyen seulement si la retenue a

été autorisée par la Régie *ou* s'il s'agit d'une dépense à engager pour une réparation urgente et nécessaire et que la locataire a informé la locatrice, laquelle n'agit pas en temps utile. La dépense encourue doit avoir été faite raisonnablement, dans une mesure proportionnelle aux réparations et doit être confirmée par tout reçu pertinent, la locataire devant rendre compte à la locatrice des réparations effectuées et justifier les dépenses (voir section 6.1 « Réparations urgentes et nécessaires). De plus, la locatrice peut intervenir en tout temps pour poursuivre les travaux.

- \* **Le remboursement des frais d'ouverture de dossier et de signification :** la Régie utilise un tarif établi suivant la nature des requêtes qu'elle reçoit. Pour plus de détails, consultez le *Règlement des frais exigibles par la Régie du logement*. À noter que toute prestataire d'un programme de la sécurité du revenu est exempté de ces frais (art. 4 *Règlement des frais exigibles par la Régie du logement*).

La Régisseure prendra ensuite la cause en délibéré et rendra sa décision dans les 3 mois de sa prise en délibéré.

### 12.9) Les recours en cas de colocation

Bien que les règles mentionnées relativement aux recours à la Régie du logement s'appliquent aux colocataires, certaines spécifications sont importantes.

Si les colocataires s'entendent sur le recours à entreprendre (ex. : exécution en nature afin d'obliger la locataire à faire une réparation), une seule demande devra être remplie. Si une seule colocataire veut faire un recours en dommages-intérêts par exemple, elle peut le faire et elle sera la seule à en bénéficier ou à en vivre les préjudices selon le résultat.

### 12.10) Les possibilités d'appel et de modification d'une décision

Selon la nature de la demande, une décision de la Régie du logement peut être portée en appel, rectifiée ou révisée.

#### L'appel devant la Cour du Québec

Pour appeler d'un jugement de la Régie du logement, on doit demander la permission à la Cour du Québec dans un délai d'un mois suivant la décision. Notons qu'il existe un débat jurisprudentiel concernant ce dernier délai : la jurisprudence majoritaire fait courir le délai de 30 jours à partir de la connaissance de la décision et non de la publication de la décision. La requérante doit expliquer les motifs de justifiant l'appel et les questions juridiques qu'il entend soulever. Ces questions doivent être sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général. Les critères permettant d'appeler sont très restreints et permettent rarement d'obtenir une demande d'appel.

Toutes les décisions de la Régie du logement peuvent être portées en appel devant la Cour du Québec, sauf celles :

- \* Qui ont pour seul objet la fixation de loyer ou la révision loyer;

- \* Qui ont pour seul objet le recouvrement d'une créance de 7 000 \$ ou moins ;
- \* Relatives à la démolition d'un logement, l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ou la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise, à l'exception des indemnités prévues à la démolition et des dommages intérêts résultant d'une éviction ou reprise de possession illégale en vue de convertir en condo;
- \* Qui autorisent le dépôt de loyer.

### La rétractation

Art. 89  
Loi sur la Régie  
du logement

Une demande de rétractation permet la reprise complète de l'audition. Elle est possible :

- \* Si la partie qui présente cette requête n'a pu être présente lors de l'audition de sa cause pour maladie ou tout autre motif jugé suffisant par le tribunal, elle peut obtenir un report de l'audition de ladite cause à une date ultérieure;
- \* Si une partie est prise par surprise quant au déroulement

### La rectification

Art. 88  
Loi sur la Régie  
du logement

La Régisseuse peut d'office rectifier une décision qu'elle a rendu si elle est entachée d'erreur d'écriture ou omet de statuer sur une partie de la demande. L'une des parties peut aussi faire une demande de rectification tant que la décision n'a pas été portée en appel ou que son exécution n'est pas commencée.

## 13. La reconduction du bail

### 13.1) Modification des conditions en cours de bail

Art. 1898 et  
1942 CcQ

La locatrice peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction, notamment en modifier la durée, ajouter ou enlever un service et augmenter le loyer. Elle ne peut modifier les conditions plus d'une fois par an et elle est tenue de respecter les délais prescrits par la loi en donnant un avis de modification écrit à la locataire :

**Bail de 12 mois (un an) et plus :** de 3 à 6 mois avant la fin du bail;

**Bail de moins de 12 mois :** de 1 à 2 mois avant la fin du bail;

**Bail à durée indéterminée :** de 1 à 2 mois *avant la modification souhaitée*;

**Bail d'une chambre :** de 10 à 20 jours avant la fin du bail *ou de la modification souhaitée*.

Art. 1943 CcQ

Dans cet avis de modification, la locatrice doit indiquer :

- \* Que la locataire dispose d'un mois pour refuser la modification demandée (art. 1943 al. 2 et 1945 CcQ, sauf pour les logements prévus à l'article 1955 du CcQ : coopératives d'habitation, immeuble nouvellement bâti ou récemment réaffecté);
- \* Les modifications demandées;
- \* La nouvelle durée du bail si elle désire la modifier.

- \* Le nouveau loyer (en dollars) ou l'augmentation du loyer demandée (en dollars ou pourcentage).

Art. 1984-1985  
CcQ

Notons que les logements à loyer modique (LLM ou HLM) ont un régime qui leur sont propres.

Art. 1898 CcQ

L'avis qui ne respecte pas à toutes ces conditions est inopposable au destinataire, à moins de prouver que celui-ci n'en subit aucun préjudice.

### 13.2) La réponse à l'avis de modification du bail

La locataire qui reçoit un avis de modification du bail a un mois pour y répondre par écrit (idéalement par courrier recommandé), sans quoi elle est présumée avoir accepté les modifications (art. 1945 CcQ). Sa réponse doit mentionner qu'elle:

- \* Accepte la modification demandée;
- \* Refuse la modification demandée; ou
- \* Quitte le logement à la fin du bail.

Art. 1941 et  
suivants CcQ

Si la locataire refuse la modification du bail, elle a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction du bail. En effet, la locatrice ne pourra mettre en place ces modifications qu'avec une décision de la Régie du logement. La locatrice dispose d'un mois après avoir reçu la lettre de refus de la locataire ou après l'expiration du délai d'un mois alloué à la locataire pour répondre pour faire une demande de fixation à la Régie du logement. Sinon, les conditions inscrites au bail demeurent inchangées.

Art. 1955 CcQ

Dans les situations où la Régie du logement n'a pas compétence pour fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail, la locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

### 13.3) La non-reconduction du bail : délais d'avis

Art. 1898 et  
1942 CcQ

La 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 sa locatrice dans les délais indiqués ci-dessous :

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire* qui a reçu un avis de modification de bail
<b>Bail de 1 an ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis de la propriétaire
<b>Bail de moins de 12 mois</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>Bail à durée indéterminée</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

\* Y compris locataire d'une chambre

## 14. L'accès au logement par la locatrice

- Art. 1857, 1885 et 1930 CcQ* La locataire qui, conformément à la loi, avise sa locatrice de son intention de quitter le logement doit dès ce moment lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par d'éventuels locataires.
- Art. 1932 CcQ* La locatrice peut faire visiter le logement à un locataire éventuel entre 9h et 21h, sans pour cela être tenu d'aviser préalablement la locataire. La locataire peut exiger la présence de la locatrice ou de sa représentante lors de la visite du logement.
- Art. 1931 CcQ* Ainsi que pour tout autre type de visite de la locatrice, les heures de visite sont les mêmes mais la locatrice doit alors aviser la locataire 24 heures à l'avance (sauf pour des réparations d'urgence) de vive voix ou par écrit.
- Art. 1933 et 1931 CcQ* Pour effectuer des travaux, la locatrice doit respecter un autre horaire d'accès au logement, soit de 7h00 à 19h00, et doit faire parvenir un avis de 24 heures à la locataire, sauf si urgence.
- Art. 1934 CcQ* À noter que la locatrice a le droit d'avoir toutes les clés des serrures, incluant le système d'alarme.
- Art. 1857 CcQ* Cependant, la locatrice ne doit pas se conduire de façon abusive. Conformément aux articles 7 et 8 de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, la locatrice n'a pas le droit d'entrer chez la locataire sans son autorisation : la demeure est inviolable.

## 15. Comment quitter son logement?

### 15.1) La résiliation du bail

Il est faux de dire qu'une locataire peut quitter son logement en tout temps en payant trois mois du loyer.

La résiliation de bail peut s'effectuer dans certains cas prévus par la loi. Elle est possible quand la locatrice et la locataire s'entendent pour mettre fin au bail avant la fin du terme. Elle doit être confirmée par un document écrit et signé par les deux parties. Cette entente peut idéalement inclure une formule selon laquelle les deux parties renoncent à leur droit de poursuivre l'autre partie devant les tribunaux pour tous dommages présents ou futurs qui résulteraient de l'occupation du logement concerné.

*Art. 1860, 1963 1974 et 1974.1 CcQ*

### 15.2) La cession de bail

La cession de bail permet de transférer un bail à une nouvelle locataire appelée cessionnaire. À ce titre, la locataire trouve une personne intéressée à occuper le logement. Contrairement à la sous-location, la locataire est dégagée de toutes responsabilités vis-à-vis la locatrice puisqu'elle cède tous ses droits et obligations à la nouvelle locataire. En tant que locataire cédante, il est préférable de faire signer un contrat de cession de bail à la locataire intéressée afin de se dégager de ses responsabilités.

*Art. 1870-1876, 1950 et 1981 CcQ*

*Art. 1873 CcQ*

Art. 1870 CcQ

La locataire cédant son bail doit envoyer un avis de cession de bail, idéalement par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'avoir une preuve de la date de réception du document, à la locatrice en l'informant du nom et de l'adresse de la personne qui prendra le logement et de la date prévue de la cession de bail. La locatrice a 15 jours pour accepter ou refuser. Elle ne peut refuser que pour des motifs sérieux fondés sur les habitudes de paiement (insolvabilité) de la future locataire et son comportement (références des anciennes locatrices, jugements contre la locataire à la Régie du logement, etc.). Si la locatrice refuse une personne sans motifs valables, la locataire peut faire une demande à la Régie du logement pour faire valider la cession ou pour résilier le bail. Le silence de la locatrice équivaut à une acceptation de sa part à la cession de bail.

Art. 1871 CcQ

La locatrice peut toutefois demander à la locataire cédante le remboursement des frais encourus (enquête de crédit) si elle accepte la cession; si elle refuse la cession proposée par la locataire sortante, elle ne peut demander aucun remboursement.

Art. 1872 CcQ

### 15.3) La sous-location

Art. 1870 CcQ

La locataire a le droit de sous-louer son logement avec le consentement de la locatrice.

Art. 1871 CcQ

Cette dernière peut toutefois refuser de donner ce consentement si elle a des motifs sérieux. Dans les cas d'un refus de la locatrice que la locataire considère injustifié, cette dernière a à sa disposition les mêmes recours que lors de cession de bail.

#### **Autres articles du Code civil du**

**Québec pertinents:**  
1872-1876, 1950 et  
1981 (relatifs à la sous-  
location)

La sous-location n'est utilisée que dans le cas où la locataire désire revenir dans son logement (par exemple, la locataire part en voyage pour une période de six mois).

Art. 1870 CcQ

La locataire est tenue d'aviser le locateur par écrit en mentionnant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. La locatrice a 15 jours pour répondre.

Art. 1871 CcQ

Si elle refuse, la locatrice doit aviser la locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis de sous-location. Sinon, il y a présomption de son consentement.

Art. 1940 et  
1944 CcQ

La sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux car on ne peut faire une sous-location de plus de 12 mois à moins d'avoir le consentement de la locatrice.

Art. 1940 al. 2  
CcQ

La locataire (sous-locatrice) ou à défaut la locatrice doit envoyer à la sous-locataire un avis de quitter les lieux au moins dix jours avant la fin de la sous-location.

### 15.4) La résiliation d'un bail pour des cas particuliers

La locataire peut résilier son bail pour déménager dans un H.L.M., un centre d'accueil ou une résidence privée pour personnes âgées. Elle doit envoyer à la locatrice un avis de résiliation, accompagné d'une attestation de l'autorité

compétente, deux mois d'avance pour un bail de douze mois (un mois pour un bail de moins de douze mois ou à durée indéterminée). Idéalement, l'avis est envoyé par courrier recommandé, la locataire conservant l'accusé de réception. Cela s'applique aussi à la locataire qui développe un handicap permanent (perte d'autonomie) ne lui permettant plus de vivre dans le logement (ex. immeuble sans ascenseur), si elle dispose d'une preuve médicale.

Art. 1974 CcQ

La locataire est tenue de payer les deux mois de loyers, sauf si la locatrice reloue le logement entre temps. Les deux mois de loyer à payer sont calculés à partir de la date d'envoi de l'avis, pas à partir du début du mois.

### **Résiliation pour violence conjugale et agression sexuelle :**

Art. 1974.1 al.1  
CcQ

La locataire peut résilier un bail si sa sécurité ou celle d'une enfant est menacée en raison de violence conjugale ou suite à une agression sexuelle. La procédure, complexe, est la suivante :

- \* Envoi d'un avis à la locatrice :
- \* Délai : deux mois avant la résiliation (un mois si le bail est de moins de douze mois), à moins que les parties conviennent d'un délai plus court avant la résiliation ou si le logement est reloué (art. 1974.1 al. 2 CcQ);
- \* Forme : la locataire doit utiliser le formulaire « Avis de résiliation du bail en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle », (disponible en ligne sur le site de la Régie du logement et en version papier, sur place);
- \* L'avis doit être accompagné d'une attestation d'une fonctionnaire ou officière publique désignée par la ministre de la Justice qui constate que la résiliation est nécessaire pour assurer la sécurité de la locataire ou de l'enfant qui habite avec elle.
- \* Envoi d'une attestation à la locatrice :
- \* Pour obtenir cette attestation, la locataire s'adresse au bureau des substituts de la procureure générale du lieu des faits allégués ou du lieu de refuge.
- \* Pour l'obtenir, il doit envoyer les trois documents suivants au bureau du Directeur des poursuites criminelles et pénales du palais de justice :

Art. 1974.1 al.3  
CcQ

- 1) Une copie de son bail;
- 2) Le formulaire « Demande d'attestation en vue de la résiliation d'un bail pour motifs de violence ou d'agression sexuelle » rempli (disponible aux endroits suivants : Directeur des poursuites criminelles et pénales, service de police, centre d'aide aux victimes d'actes criminels, centre d'aide et de lutte contre les agressions à caractère sexuel, maison d'hébergement, établissement du réseau de la santé et des services sociaux);

La section « Serment ou affirmation solennelle » de ce formulaire doit être remplie et signée par la locataire et assermentée par un commissaire à l'assermentation (ce qui peut être fait au palais de justice);

- 3) Un document appuyant la demande, soit :

- Une copie de déposition à la police;
- Un document provenant d'une intervenante de centre d'aide aux victimes d'actes criminels, de maison d'hébergement, de centre

d'aide et de lutte contre les agressions sexuelles ou du réseau de la santé et des services sociaux;

-Un document provenant d'un médecin ou autre professionnelle.

- \* La demande, confidentielle, est traitée par une officière publique désignée par la ministre de la Justice. La fonctionnaire ou officière se fonde sur la déclaration sous serment de la locataire énonçant la situation, sur les faits et sur le document d'appui fournis par la locataire.

À noter que cette procédure ne s'applique qu'à la locataire (signataire du bail), non à l'occupante, laquelle n'a aucune obligation contractuelle à l'égard de la locatrice, donc peut quitter le logement sans demander la résiliation du bail.

### Résiliation pour déménagement en centre d'hébergement

Critères : Une locataire peut résilier le bail pour cause de handicap apparu ou aggravé suite à la signature du bail, lorsque ce handicap l'empêche désormais d'occuper le logement. Cela s'applique également à la résiliation d'un bail de foyer d'hébergement.

#### ***Jurisprudence pertinente:***

*Bilodeau Dorval c Les Immeubles 1270 Québec enr, [1997] JL 36;  
Gestion Reluc Inc c Lemelin, [1997] JL 77; Robert c Marcoux, [1999] JL 40*

Art. 1974 CcQ

La résiliation est aussi possible lorsqu'une locataire est admise à titre permanent dans un centre d'hébergement de soins de longue durée, dans une résidence privée pour personnes âgées ou dans un lieu d'hébergement offrant des services de soins infirmiers ou d'assistance personnelle, lorsqu'elle a désormais besoin de soins et assistance particuliers pour des raisons de santé physique ou mentale.

#### ***Jurisprudence pertinente:***

*XM c Immeubles Vianney Ouellet & fils, 2013 QCRDL 2335*

Art. 1444 et suivants CcQ

**Résiliation pour un proche atteint d'un handicap** : La jurisprudence tend à évoluer en ce qui concerne la résiliation pour un membre proche de la famille qui habite avec la locataire et développe un handicap ne lui permettant plus d'habiter le logement. Bien qu'auparavant l'art. 1974 CcQ ne s'appliquait qu'à la conjointe, le recours semble désormais s'ouvrir pour les enfants de la locataire atteints de handicap.

#### ***Jurisprudence pertinente:***

*Parent c Larochelle, CQ, no 560-02-000503-960, 13 décembre 1996;  
Lévesque c Simard, RL Rimouski, no 11-000703-001G, 4 octobre 2000;  
Dufour c Sauvé, [1995] JL 70; Ouimet c Labbé, [1965] BR 62.*

De même, la stipulation pour autrui pourrait permettre d'élargir l'application de ce motif de résiliation.

Art. 1974.1 al.2  
CcQ

**Procédure :** La résiliation a lieu deux mois après l'envoi d'un avis à la locatrice, sauf entente contraire des parties ou relocation du logement, ou un mois en cas de bail de moins de douze mois ou à durée indéterminée. L'avis s'accompagne d'une attestation de l'autorité pertinente (directrice du foyer, attestation médicale, etc.), ces deux documents établissant les conditions d'ouverture de la résiliation (admission permanente de la personne au foyer ou autre lieu d'hébergement, etc.). Un certificat est émis par une personne autorisée, déclarant que les conditions d'admission dans le lieu d'hébergement sont remplies. Les exigences des tribunaux sont élevées.

***Jurisprudence pertinente:***

*Parent c Larochelle, CQ, no 560-02-000503-960, 13 décembre 1996;*  
*Gauthier c Gauthier, [1997] JL 89 (CQ); Simard c 88222 Canada Ltée, [1994] JL 288).*

### **15.5) Le déménagement et l'emménagement**

Art. 1910 et  
1911 CcQ

La locatrice doit délivrer le logement habitable et propre, ce qui ne peut être présumé par une stipulation à cet effet prévue au bail.

**Délais :**

Art. 1877 CcQ

La locataire doit toujours livrer le logement au plus tard le dernier jour du bail (ex. le 30 juin à minuit pour un bail d'un an commençant le premier juillet)

**État du logement au départ :**

Art. 1890 CcQ

Lors du départ, la locataire doit enlever tous les objets n'appartenant pas à la locatrice et laisser le logement dans l'état où elle l'avait reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure. La locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'elle a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, la locateur peut :

Art. 1891 et  
1978 CcQ

- \* Les conserver en en payant la valeur; ou
- \* Obliger la locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état dans lequel elle l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état premier, la locatrice peut conserver les améliorations sans verser d'indemnité à la locataire.

Il est fortement recommandé à la locataire de prendre des photos au départ de l'ancien logement et à l'arrivée au nouveau logement.

**Biens laissés dans le logement par la locataire :**

Art. 1978 CcQ

Relativement aux droits de la locataire qui emménage, il revient à la locatrice d'enlever tous biens restant dans le logement de l'ancienne locataire.

La locatrice n'est pas tenue de s'adresser à la Régie du logement pour la disposition des meubles laissés par l'ancienne locataire. Après 90 jours du départ de l'ancienne locataire, elle peut en disposer de la façon suivante :

- \* En les vendant soit aux enchères, soit à l'amiable;
- \* En les donnant à un organisme de bienfaisance;
- \* En en disposant à sa guise.

## 16. Le droit au maintien dans les lieux

### Articles du Code civil du Québec pertinents:

1889, 1936, 1957-1970.

Une fois le bail signé, la locataire a le droit de demeurer dans son appartement aussi longtemps qu'elle le désire, en autant qu'elle respecte ses obligations. Ni une locatrice, ni une locataire ne peuvent briser un bail d'une façon unilatérale. La locataire a le droit au maintien dans les lieux, sauf quelques exceptions. Seule une décision de la Régie du logement, suite à une audience, peut obliger une locataire à quitter son logement (éviction). Une entente écrite entre la locatrice et la locataire peut aussi être utilisée pour résilier un bail (voir section 15.1 « La résiliation du bail ») pour plus de détails sur la résiliation du bail).

### 16.1) La reprise de logement

Pour effectuer une reprise de logement, la locatrice doit montrer sa bonne foi auprès de la Régie du logement en respectant certaines règles et effectuant certaines démarches :

- Art. 1960 CcQ \* La reprise de possession ne peut s'effectuer avant la fin d'un bail .
- Art. 1957 et 1963 CcQ \* La locatrice doit prouver que le logement est demandé pour elle-même, une membre de sa famille (ascendante ou descendant directe : père, mère, fils ou fille) ou pour toutes personnes dont elle est le principal soutien (financier, psychologique et moral). Si la locataire croit que ce n'est pas le cas, elle peut refuser par écrit la reprise de logement.
- Art. 1957 CcQ \* En aucun cas, les compagnies (personnes morales) ne peuvent faire une demande de reprise de logement. Seulement une personne physique (être humain) à la fois locatrice et propriétaire peut se prévaloir d'une reprise de logement. Les copropriétaires indivises pour leur part ne peuvent pas reprendre un logement sauf si elles sont conjointes ou concubines.
- Art. 1958 CcQ \* La locatrice est tenue d'envoyer un avis de reprise de logement à la locataire au moins 6 mois avant la fin du bail (bail à durée fixe de plus de six mois), un mois avant la fin du bail (bail à durée fixe de six mois ou moins) ou 6 mois avant la date de la reprise du logement (bail à durée indéterminée).
- Art. 1961 CcQ \* L'avis de reprise de logement doit comprendre le nom de la personne pour qui la reprise de logement est demandée et, s'il y a lieu, le lien ou le degré de parenté et la date pour laquelle la reprise est demandée, ainsi que le motif de l'éviction.
- Art. 1958 CcQ \* La locatrice d'une part indivise d'un immeuble ne peut y reprendre un logement, sauf si la seule autre propriétaire est sa conjointe.
- Art. 1967 et 1968 CcQ \* La locatrice n'est pas obligée de donner une indemnité à la locataire. Selon les circonstances la locataire peut obtenir de la Régie du logement une indemnité juste et raisonnable, y compris les frais de déménagement.
- Art. 1962 CcQ Dans de telles conditions, la locataire a un mois pour répondre. Si elle ne répond pas, elle est présumée refuser la reprise du logement.

Art. 1968 CcQ

Si, à la suite d'une reprise de logement, la locataire s'aperçoit que la locatrice était de mauvaise foi, elle peut obtenir encore des dommages et intérêts en faisant une demande à la Régie du logement (par exemple, le logement n'a pas été occupé par un membre de sa famille).

Voici quelques éléments permettant de prouver que la locatrice est de mauvaise foi :

- \* La relation entre la locatrice et la locataire est conflictuelle;
- \* La locatrice a déjà tenté d'augmenter le coût du loyer de la locataire de façon exagérée;
- \* La locataire a déjà contesté une augmentation du loyer à la Régie du logement.

Art. 1964 CcQ

À noter que la reprise de logement peut être rejetée par la Régie si la locataire démontre que la locatrice possède un autre logement équivalent, dans les environs et qui soit libre ou offert en location à la date de la reprise.

### Articles pertinents:

54.2, 54.5 et 54.10  
Loi sur la Régie du logement

Art. 1965 CcQ

## 16.2) L'éviction pour subdivision, changement d'affectation et agrandissement substantiel

Pour la subdivision, l'agrandissement et le changement d'affectation, la locatrice doit envoyer un avis de subdivision ou changement d'affectation à la locataire dans les mêmes délais que pour l'avis de reprise de logement. Pour ce type d'éviction, des indemnités minimum obligatoires sont prévues par la loi, soit le paiement de trois mois de loyer et les frais de déménagement par la locatrice. La Régisseuse (Juge administrative) est libre d'accorder d'autres indemnités.

Art. 1966 CcQ

Si la locataire ne répond pas dans le mois suivant la réception de l'avis de la locatrice, elle est présumée avoir accepté de quitter.

Pour refuser l'éviction, elle doit faire une demande à la Régie du logement dans le mois suivant l'avis. Pour contrer l'avis, la locataire peut vérifier que tous les règlements municipaux ont été respectés (ex. un règlement municipal relatif au zonage).

## 16.3) L'éviction pour démolition

La démolition est encadrée par la Loi sur les cités et villes, le Code municipal du Québec, la Charte de la Ville de Montréal et la Loi de la Régie du logement. Il faut vérifier auprès de chaque municipalité le règlement spécifique qui encadre les cas de démolition. La Régie du logement interviendra si une municipalité ne s'est pas dotée d'un règlement sur la démolition. À titre d'exemple, voici les démarches requises à Montréal :

- \* La locatrice doit acheminer sa demande aux Permis et inspections de la Ville de Montréal. La demande doit contenir son nom et son adresse, l'adresse du bâtiment, le nombre de logements occupés, le nombre de logements vacants et la cause de démolition.
- \* En même temps, la locatrice doit envoyer un avis de démolition aux locataires (mêmes délais que pour l'avis de subdivision, de changement d'affectation ou de reprise de possession).

- \* La locataire dispose d'un mois pour contester la démarche du locateur, à défaut de quoi il est légalement présumé y avoir consenti. Le refus est fait directement à la Régie du logement. La demande faite par une locataire bénéficie à tous les locataires d'un immeuble.
- \* En cas de recours à la Régie du logement, la locatrice devra démontrer qu'il est opportun de démolir l'immeuble compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. La Régie du logement considérera l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent.
- \* Quant à la Ville de Montréal, la directrice des permis et inspections a 10 jours pour soumettre la demande de la locatrice au Comité exécutif. Par la suite, une affiche sera installée devant le bâtiment. Cette mesure de publicité a pour but de sensibiliser le milieu au projet de démolition et d'y susciter des réactions. Toute personne, locataire ou non, peut envoyer un refus de démolition du bâtiment au directeur. Selon certains critères, le Comité exécutif rend sa décision.

Des indemnités obligatoires sont prévues par la loi, soit le paiement de 3 mois de loyer et les frais de déménagement payables par la locatrice à l'expiration du bail et les frais de déménagement sur présentation des pièces justificatives. Si les dommages que la locataire subit sont d'un montant supérieur aux indemnités prévues, cette dernière peut s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le montant.

Art. 1965 CcQ

## 17. La conversion en copropriété divise

### Critères

La conversion en copropriété divise est encadrée par des règlements municipaux qui restreignent parfois sa survenance à certaines conditions. Elle est cependant interdite dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, sauf dérogation par résolution du conseil de la municipalité et à l'exception de certains cas. En effet, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise est permise à Montréal dans les cas suivants, sous réserve des réglementations différant selon l'arrondissement (vérifier pour connaître les distinctions) :

- \* Immeuble où tous les logements sont occupés par des locatrices individuelles (celles-ci devront établir qu'aucune locataire n'a été évincée illégalement de son logement);

- \* Duplex et triplex situés dans une zone où le taux de vacance (taux d'inoccupation) est égal ou supérieur à 3 %;
- \* Immeubles construits depuis moins de cinq ans situés dans une zone où le taux de vacance est égal ou supérieur à 3%.

La conversion est interdite si :

- \* L'immeuble appartient à une coopérative d'habitation, un organisme sans but lucratif ou une société municipale ou s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Pour les immeubles comptant quatre logements locatifs ou plus et construits depuis cinq ans ou plus, la conversion est permise si l'immeuble est situé dans une zone où le taux de vacance est égal ou supérieur à 3 % et si le loyer moyen net pondéré est supérieur au loyer moyen de référence établi par le règlement municipal. Ces loyers de référence sont donnés selon le nombre de pièces par logement et selon la zone géographique de l'immeuble (centrale, intermédiaire, périphérique).

### Refus de conversion et recours

La Régie du logement peut refuser à la locatrice de convertir un logement en copropriété pour les raisons suivantes :

- \* Reprise de logement illégale;
- \* Harcèlement contre la locataire présente pour la faire évincer;
- \* Si la locatrice a été reconnue coupable de harcèlement dans les cinq dernières années;
- \* Non-respect des formalités prévues pour la conversion.

La locataire peut demander une diminution de loyer, des dommages et intérêts ainsi que des dommages punitifs résultant de son départ définitif du logement, qu'il y ait consenti ou non. Il en est de même si la propriétaire reprend possession illégalement suite à l'avis d'intention ou en vue de convertir l'immeuble.

De plus, si une personne contrevient aux articles relatifs à la conversion en copropriété divise, la Régie du logement peut lui ordonner de s'y conformer.

### Conversion et droit au maintien dans les lieux

La conversion en copropriété ne menace pas le droit au maintien dans les lieux des locataires. Ceux-ci conservent le droit de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent.

Le droit de maintien dans les lieux est même renforcé car la locatrice ne peut se prévaloir d'une reprise de logement ni effectuer des réparations majeures sauf si la Régie du logement le permet, en cas de nécessité absolue (cas de force majeure).

*Art 51 et 54.2  
Loi sur la Régie du  
logement*

*Art 54.2  
Loi sur la Régie du  
logement*

*Art 54.10  
Loi sur la Régie du  
logement*

*Art 55  
Loi sur la Régie du  
logement*

### Avis préalables et délais

Art 52  
Loi sur la Régie du  
logement

De plus, la propriétaire doit donner à la locataire un avis d'intention en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise et envoyer une copie de cet avis à la Régie du logement avant d'entreprendre toute démarche, puis un préavis de 24h pour les visites ou activités liées à la conversion. Dès l'envoi de cet avis d'intention, la propriétaire ne peut plus reprendre possession du logement, à moins que la locataire soit cessionnaire du bail et que la cession soit postérieure à l'avis.

Art 54  
Loi sur la Régie du  
logement

Le propriétaire a six mois à partir de l'avis d'intention (ou de la résolution du conseil municipal à cet effet) pour envoyer à la Régie du logement une demande d'autorisation de conversion (art. 54.1 Loi sur la Régie du logement).

## 18. Le décès d'une locataire

Art. 1884 CcQ

En principe, le décès d'une locataire n'est pas une cause de résiliation de bail. En effet, le bail ne se termine pas au décès d'une des parties. L'héritière ou la légataire d'une locataire décédée, saisie des droits et obligations de celle-ci, doit exécuter le bail même si l'appartement ne lui est d'aucune utilité. Elle n'est toutefois pas responsable pour le coût du loyer afférent aux services rattachés à la personne de la défunte suite au décès (art. 1939, al. 2 C.c.Q.). Il en va de même pour l'héritière ou la légataire d'une locatrice décédée.

Art. 1938 CcQ

Art. 1939 et  
1944 CcQ

Si personne n'habitait avec la défunte locataire, son héritière ou la liquidatrice de la succession peut résilier le bail dans les six mois du décès en donnant à la locatrice un avis de deux mois. Si elle n'exerce pas cette faculté de résiliation de bail de la manière prescrite, elle reste liée par le contrat. Au terme du bail, elle pourra cependant, comme toute locataire, empêcher la prolongation en envoyant à la locatrice l'avis prescrit.

Art. 1938 CcQ

Si une personne habitait depuis six mois ou plus avec la défunte locataire, elle a la possibilité de poursuivre le bail en cours pourvu qu'elle continue d'occuper le logement et en avise la locatrice dans les deux mois du décès. S'opère alors une cession de bail à son bénéficiaire. Elle devient locataire et l'héritière ou la légataire est libérée de l'engagement. Cependant si elle n'utilise pas ce droit, la liquidatrice de la succession ou, à défaut une héritière, peut dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois, résilier le bail en donnant à la locatrice un avis d'un mois. Cette disposition protège non seulement la conjointe, mais aussi toute autre personne qui habitait avec la locataire.

## 19. Baux et loyers particuliers

Certains types de bail ou loyer répondent à des règles spécifiques. C'est notamment le cas du bail locataire-locateur qui découle d'une relation employé-employeur et du loyer de faveur.

Notons également que les articles 1979 à 2000 du Code civil du Québec sont les dispositions particulières à certains baux qui ne sont pas traités dans le présent guide qui se concentre plutôt sur le logement locatif conventionnel : le bail dans un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.), le bail d'un logement à loyer modique (aussi appelé HLM) (art. 1984 à 1995 C.c.Q.) et le bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.).

### 19.1) La locataire-employée

Art. 1976 al.1 CcQ

Dans certains cas, le bail est un accessoire du travail que la locataire exerce en tant qu'employée de la locatrice (ex. concierge). Sauf stipulation contraire dans le contrat de travail, l'employeuse peut résilier le bail accessoire au travail lorsque la salariée cesse d'être à son service, en lui donnant un préavis d'un mois.

Art. 1976 al.2 CcQ

La salariée peut résilier un tel bail lorsque le contrat de travail a pris fin et qu'elle donne à l'employeuse un préavis d'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat.

### 19.2) Le loyer de faveur

Le loyer de faveur est un loyer au montant inférieur à celui habituellement payé pour des logements comparables. Le loyer de faveur peut être soulevé dans les situations suivantes :

- \* La locataire est une parente, alliée ou employée de la locatrice;
- \* La locatrice est une personne qui soutient financièrement la locataire;
- \* Le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;
- \* La locatrice est le gouvernement du Québec ou une municipalité.

Lors du déménagement d'une locataire ou de la succession d'un immeuble, dans un cas où il y a eu loyer de faveur, la locatrice peut augmenter ce loyer au prix du marché car il n'est pas lié aux critères de fixation de loyer de la Régie du logement. Cependant, la locataire n'a pas toujours à accepter une telle hausse et doit en vérifier le bien-fondé : était-ce réellement un loyer de faveur? Le prix du loyer est-il vraiment au prix du marché?

## 20. L'assurance-habitation

L'assurance n'est pas obligatoire au niveau résidentiel, mais il est préférable pour tout locataire d'avoir une assurance minimale, soit une assurance responsabilité civile.

## 21. La vente de l'immeuble

Art. 1937 CcQ

La nouvelle locatrice d'un immeuble est tenue de respecter le bail de la locataire. Toutes les obligations de l'ancienne locatrice lui sont transférées et le bail peut être reconduit comme tout autre bail.

Obligatoirement, un document signalant les changements, venant notamment de l'ancienne locatrice, d'une notaire ou de la gérante d'une banque, doit être envoyé à toute les locataires. Il est conseillé à la locataire d'attendre cet avis avant de payer tout loyer à une autre locatrice.

## 22. L'exécution d'un jugement

À la suite d'une demande faite à la Régie du logement, puis d'une audience, les parties reçoivent la décision de la Régie. Selon la nature de la demande, cette décision condamne la locatrice ou la locataire à payer une somme d'argent ou encore oblige la locataire à quitter le logement à la suite d'une résiliation de bail ou oblige la locatrice à faire des réparations, à moins qu'elle ne rejette la requête. La locataire ou la locatrice a 10 ans pour faire exécuter ce jugement.

À la lecture de la décision de la Régie:

- \* Les parties en acceptent l'exécution, c'est-à-dire sa mise en application;
- \* Si une des deux parties (ou les deux) n'est pas satisfaite et souhaite la contester, elle peut faire appel.

Chacune des parties a un mois pour porter la décision de la Régie en révision ou en appel. (pour des informations sur la révision, l'appel, la rétractation et la rectification, voir la section 12.10 « Les possibilités d'appel et de modification d'une décision »).

Art 73 et 82  
Loi sur la Régie du  
logement

S'il s'agit d'une décision concernant une petite créance exclusivement (créance de 7 000 \$ ou moins) elle est exécutoire à l'expiration d'un délai de vingt jours, sauf ordonnance contraire du régisseur.

Art 82  
Loi sur la Régie du  
logement

Sinon, la décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel ou de révision, sauf si l'exécution provisoire est ordonnée et sous réserve des délais prévus en cas de démolition ou de conversion du logement (section II du chapitre III Loi sur la Régie du logement).

### 22.1) Les modes les plus courants d'exécution d'un jugement

#### Exécution forcée par saisie

Il est possible de demander à la Cour du Québec d'émettre un bref de saisie, soit un acte servant à obtenir des mesures d'exécution forcée lorsqu'il est nécessaire de saisir un bien parce que celui qui est condamné à payer une somme d'argent refuse de le faire. Seuls les huissiers sont habilités à procéder à la saisie.

## Pour recouvrer une somme d'argent

- \* La compensation sur les loyers à venir : lorsque la locatrice est condamnée à payer des dommages-intérêts ou que la locataire obtient une diminution de loyer rétroactive, la Régisseuse peut permettre, pour l'exécution de la décision, que la locataire exerce compensation sur le ou les loyers à venir.
- \* La saisie de salaire ou de traitement : une partie du salaire ou traitement, non son entièreté, est saisie et, si plusieurs créancières ont fait des réclamations, est distribuée entre les créancières; requiert le nom et l'adresse complète de l'employeuse de la locatrice ou de la locataire.
- \* La saisie de comptes de banque ou de caisses d'épargne et de crédit : requiert le nom et l'adresse complète de l'institution financière avec laquelle la locatrice fait affaires et, si possible, les numéros de compte.
- \* La saisie des biens meubles : les biens meubles sont, en général, saisissables (ex. véhicule, ordinateur ou piano du locateur ou du locataire). Plusieurs biens sont cependant insaisissables (ex. meubles de la résidence principale qui servent à l'usage du ménage et sont nécessaires, nourriture, combustibles, vêtements nécessaires à la vie du ménage, instruments de travail servant à l'exercice du métier, art ou profession, les saisies de créances).

*Art. 401 al.2 et  
2648 CcQ*

## Outrage au tribunal

- \* Si l'une des parties ne se conforme pas à l'ordonnance de la Régie du logement, elle commet un outrage au tribunal, sauf si l'ordonnance est celle prévue par l'art. 1973 C.c.Q..  
Elle s'expose alors à une amende, ainsi qu'à une peine d'emprisonnement (art. 49 et suivants, Code de procédure civile).

*Art 112  
Loi sur la Régie du  
logement*

Notes

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

# [ groupes membres du RCLALQ ]

## Montréal

Action Dignité de Saint-Léonard

T : 514-251-2874

ADDS-MM

T : 514-523-0707

Association des locataires de Villera

T : 514-270-6703

Association des locataires du Village

Olympique | T : 514-362-2930

Centre éducatif communautaire René-

Goupil | T : 514-596-4420 # 4417

Comité d'action Parc Extension

T : 514-278-6028

Comité des locataires du Rigaud

T : 514-284-1904

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

T : 514-331-1773

Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)

T : 514-522-1817

Comité logement de Lachine-Lasalle

T : 514-544-4294

Comité logement Montréal-Nord

T : 514-852-9253

Comité logement de la Petite Patrie

T : 514-272-9006

Comité logement du Plateau Mont-Royal

T : 514-527-3495

Comité logement de Rosemont

T : 514-597-2581

Comité logement Saint-Laurent

T : 514-419-4820

Comité logement Ville-Marie

T : 514-521-5992

Conseil Communautaire Notre-

Dame-de-Grâce | T : 514-484-1471

Entraide Logement Hochelaga-

Maisonneuve | T : 514-528-1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

T : 514-354-7373

La Maisonnée

T : 514-271-3533

OEIL Côte-des-Neiges

T : 514-738-0101

POPIR-Comité logement (St-Henri)

T : 514-935-4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)

T : 514-738-2036

Regroupement des auberges du cœur

T : 514-523-8559

R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)

T : 514-932-7742

## Laval

ACEF de l'Île Jésus,

volet logement

T : 450-662-0255

## Gatineau

Logemen'occupe

T : 819-246-6644

## Lanaudière

Action-Logement Lanaudière

T : 450-394-1778

Sans frais: 1-855-394-1778

## Montérégie

ACEF Montérégie-est

T : 450-375-1443 poste 322

Sans frais : 1-888-375-1443

Action logement Pierre-de-Saurel

T : 450-881-1910

Comité logement Beauharnois

T : 450-429-3000

Comité logement Montérégie

T : 450-670-5080

Comité logement de Valleyfield

T : 450-377-3060

Maison La Virevolte

T : 450-651-1901

## Québec

Bureau d'Animation et Information

Logement | T : 418-523-6177

Comité des CitoyenNEs du quartier

St-Sauveur | T : 418-529-6158

Comité logement d'aide aux locataires

T : 418-651-0979

Mouvement Personne d'Abord du Québec

Métropolitain | T : 418-524-2404

## Chaudière-Appalaches

ACEF Rive-sud de Québec

T : 418-835-6633

Sans frais : 1-877-835-6633

ACEF Amiante-Beauce-Etchemins

T : 418-338-4755

Sans frais : 1-888-338-4755

## Centre-du-Québec

Association des locataires des Bois-Francs

T : 819-758-3673

La Ruche Aire ouverte

T : 819-293-6416

## Mauricie

Comité logement Trois-Rivières

T : (819) 694-6976

Sans frais : 1-877-694-6976

## Bas Saint-Laurent

A.L.E.S.E (Abattons les échelons sociaux-économiques)

T : 418-629-6777

Comité Logement Rimouski-Neigette

T : 418-725-4483

## Laurentides

Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme

T : 450-432-8696

Association de promotion et d'éducation en logement

T : 450-413-2949

Regroupement pour les droits des personnes assistées sociales Mont-Laurier

T : 819-623-2948





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

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