



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

LE PARCOURS DU BAIL

Document d'information

du Comité logement Ville-Marie de Montréal

I – LA RECHERCHE DE LOGEMENT

Quelques trucs lors de la visite

Être accompagné d'une personne (témoin) et ne pas être trop pressé.

Prendre en note le nombre de pièces, l'état de celles-ci, leur grandeur, le prix demandé par le propriétaire, le nom du propriétaire et celui de la personne à qui l'on s'adresse.

Parler au locataire ou tenter d'entrer en contact avec lui pour lui poser des questions (état du logement, vermine, **prix actuel**, copie de l'ancien bail pour comparer).

Amener des documents de référence si possible (comptes de téléphone ou d'électricité, documents d'attestation).

Rappeler pour faire un suivi par rapport à votre demande de logement et démontrer votre intérêt pour le logement en question.

Formulaires d'enquête / renseignements personnels

Le propriétaire a le droit de s'assurer qu'un locataire éventuel peut payer son logement. Il ne peut pas cependant en demander plus que ceux qui sont nécessaires à l'objet du dossier.

► Les renseignements qu'un propriétaire peut demander :

- Renseignements établissant l'identité du futur locataire (nom, adresse et numéro de téléphone)
- Renseignements permettant de vérifier le comportement du futur locataire (coordonnées de l'ancien propriétaire, lettre de recommandation)
- Renseignements permettant d'établir les habitudes de paiement du futur locataire comme un document attestant du respect des obligations de paiement par une institution financière, par un ancien propriétaire, un organisme ou une entreprise qui requiert des paiements échelonnés dans le temps (compte d'électricité, de téléphone), des extraits pertinents du dossier de crédit.

► **Les renseignements qu'un propriétaire ne peut exiger : (sans votre consentement)**

- Numéro d'assurance sociale - Carte d'assurance maladie - Compte de banque / caisse
- Carte de crédit - Permis de conduire - Numéro de passeport
- Nom et adresse de l'employeur - Salaire et talon de chèque de paie

Que faire lorsque vous jugez avoir été contraint de fournir des renseignements personnels non nécessaires ?

- Vous pouvez porter plainte à la **Commission d'Accès à l'Information!**

□ Discrimination

► **Pour qu'il y ait discrimination au sens de la loi, il faut que :**

- Les gestes et paroles posés produisent une exclusion ou distinction concernant la personne qui subit (le locataire)
- Cette exclusion ou distinction soit fondée sur un des motifs inscrits dans la **Charte québécoise des droits et libertés de la personne** (sexe, orientation sexuelle, âge, grossesse, handicap, état civil, religion, origine ethnique, conditions sociales ou convictions politiques)
- Cette distinction ou exclusion prive la personne du droit à l'égalité

- **Il est à noter que le refus de louer un logement à une personne bénéficiaire de la sécurité du revenu (aide sociale) sans vérification de ses habitudes de paiement constitue un motif de discrimination basé sur les conditions sociales.**

► **Que faire en cas de discrimination?**

- Prendre en note les raisons que la personne vous donne pour vous refuser le logement
- L'informer que la **Charte des droits et libertés de la personne** interdit de refuser un logement pour un motif discriminatoire, et ce, tout en restant calme
- Consulter le **Comité logement** de votre quartier ou un autre organisme voué à la défense des droits des personnes (Ex. : Action Autonomie, groupes de femmes, OPDS, ADDS)
- Déposer une plainte à la **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse**

II - LE BAIL

Peu importe que vous preniez entente de façon verbale ou écrite, un bail est un bail et vous donne les mêmes droits et obligations.

Pour un logement privé (appartement, maison de chambres, etc.), il est préférable d'utiliser le modèle de bail type de la **Régie du logement**.

Le bail se renouvelle automatiquement, peu importe la durée du bail, à moins que le propriétaire envoie un avis de modification dans les délais prévus ou que vous décidiez de quitter.

❑ Exclusions

- Résidence louée à des fins de villégiature
- Logement dont plus du tiers de la superficie sert à d'autres fins que l'habitation
- Chambre située dans la résidence principale du propriétaire lorsque :
 - *seulement 1 ou 2 chambres sont en location*
 - *la chambre ne possède ni sortie distincte ni installations sanitaires indépendantes*
- Établissement hôtelier - Établissement de santé ou de services sociaux

❑ Autres baux

Il existe des baux différents pour les logements en coopérative, les OSBL (Organismes sans but lucratif) d'habitation et les HLM (Habitations à loyer modique). On ne peut s'adresser à la **Régie du logement** pour fixer le prix du loyer de ces types de logement.

❑ Présence d'animaux

Un propriétaire peut, lors de la signature du bail, vous refuser le droit d'avoir des animaux. Vous en avez le droit s'il n'y a aucune mention contraire au bail ou dans le règlement d'immeuble.

❑ Dépôt avant location

Un propriétaire **ne peut exiger de dépôt** lors de la location.

Il peut demander, à l'avance, lors de la signature du bail, uniquement le paiement complet du premier mois de loyer.

Si jamais il vous demande un dépôt de plus, exigez un reçu et vous pourrez par la suite vous rembourser sur un autre mois de loyer.

❑ Hausses de loyer

Les propriétaires profitent souvent du départ d'un locataire pour augmenter le prix du loyer. Il est donc conseillé de tenter d'entrer en contact avec l'ancien locataire pour vérifier le prix de l'ancien loyer (**section G du bail**). (Si le montant est plus bas que celui qui vous est demandé, vous avez **10 jours à partir de la signature du bail**, si le montant n'est pas inscrit, vous avez jusqu'à **2 mois après le début du bail** pour demander une révision du prix du loyer.) Si vous jugez que la hausse est injustifiée, vous pouvez tenter un recours à la **Régie du logement**.

*Les Comités logement du Québec revendiquent d'ailleurs un **registre des baux obligatoire** qui permettrait de vérifier l'exactitude de l'information contenue dans la **section G du bail**.*

➤ **Vous avez le droit de refuser une hausse de loyer et de rester dans votre logement.**

La **Régie du logement** publie en février de chaque année des estimations sur lesquelles les deux parties peuvent se baser pour négocier une augmentation de loyer.

Si le propriétaire veut vous augmenter, il doit envoyer un avis au moins 3 mois avant la fin du bail. Il faut répondre, sinon vous êtes réputé avoir accepté et vous avez un mois pour contester (par écrit et courrier recommandé) cette hausse. Le propriétaire a un mois, de la date de réception de votre envoi, soit pour s'entendre avec vous ou pour faire son recours en fixation à la **Régie**.

III - LE LOGEMENT EST LOUÉ

❑ Obligations du locataire

- Payer le loyer dans sa totalité le 1^{er} jour de chaque mois ou le jour convenu
- Maintenir le logement dans l'état dans lequel il était lors de la location
- Faire un usage raisonnable du bien loué
- Faire les réparations mineures (joints d'étanchéité, remplacer les ampoules)
- Prévenir le propriétaire de tout problème dans le logement

❑ Obligations du propriétaire

- Livrer et maintenir le logement en bon état
- Procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué
- Faire les réparations urgentes et nécessaires
- Respecter le droit au maintien dans les lieux du locataire
- Ne pas changer la forme ou la destination du logement

❑ Travaux majeurs et rénovations

Le propriétaire doit absolument aviser, par écrit, le locataire avant d'entreprendre des travaux majeurs dans le logement.

► L'avis doit contenir :

- la nature des travaux
- la date du début des travaux
- l'indemnité offerte
- l'estimation de la durée
- la période d'évacuation (s'il y a lieu)

Et toutes autres conditions susceptibles de diminuer la jouissance des lieux du locataire

Le propriétaire doit offrir une indemnité pour couvrir les dépenses raisonnables que le locataire a à assumer lors des travaux.

L'avis doit être donné 10 jours avant le début des travaux, sauf si le locataire doit être évacué pour plus d'une semaine, dans ce cas c'est un avis de 3 mois.

Pour de petits travaux d'entretien ou de rénovations, le propriétaire doit vous aviser, verbalement, 24 heures à l'avance. Les travaux doivent être exécutés entre 7 heures et 19 heures

❑ Propreté / moisissure / présence de vermine

Lorsqu'on remarque la présence de vermine (coquerelles, punaises, etc.), il faut aviser son propriétaire, d'abord verbalement et s'il ne fait rien, lui envoyer un avis écrit par courrier recommandé. Il est de la responsabilité du propriétaire de corriger la situation.

Celui-ci doit entreprendre des démarches pour corriger le problème et permettre à l'exterminateur de visiter toutes les pièces et logements de l'immeuble pour enrayer l'infestation.

- **Si le propriétaire ne fait rien, vous pouvez vous adresser à la [Ville de Montréal](#) et à la [Régie du logement](#).**

❑ Chauffage

Si inclus dans le loyer : Le propriétaire a l'obligation de chauffer le logement quelle que soit la période de l'année et la température ambiante doit être adéquate (environ 21°C).

Si non-inclus : Il est de la responsabilité du locataire de maintenir le logement à une température adéquate. Si les tuyaux gèlent, le propriétaire peut vous poursuivre pour les dommages causés.

- Une grille de température est disponible auprès de la plupart des [Comités logement](#) pour vous aider à noter la variation de température dans le logement.

❑ Visites du logement par le propriétaire

Pour vérifier l'état du logement, faire des travaux ou visiter le logement avec à un acheteur éventuel, le propriétaire doit vous aviser, verbalement ou par écrit, 24 heures à l'avance.

Seules les situations d'urgence peuvent justifier une visite sans préavis.

Dans le cas où un propriétaire voudrait faire visiter le logement à un locataire éventuel, aucun préavis n'est nécessaire.

Les visites doivent cependant se faire entre 9 heures et 21 heures.

❑ Troubles de voisinage

Le propriétaire a la responsabilité de fournir un logement paisible.

Les troubles incluent les bruits intolérables, odeurs désagréables, déchets, infestations, etc.

❑ Harcèlement

Cela se caractérise par des paroles, actes, gestes répétés qui posent problème, par exemple des remarques et critiques dégradantes, des réclamations ou demandes continuelles, des propositions à caractère sexuel, etc.

- **En cas de harcèlement, la *Régie du logement* peut forcer le propriétaire à verser une compensation pour le tort subi.**

❑ Quoi faire lorsqu'il y a problème

En parler avec la personne concernée pour en arriver à une entente.

Si rien ne se règle, il faut communiquer avec le propriétaire.

Il est important de garder des preuves du problème (témoins, enregistrement, avis, rapport de police, etc.)

Si le problème n'est pas encore réglé, il faut envoyer un avis écrit sous forme de mise en demeure. Un *Comité logement* ou une *Association de locataires* peuvent vous aider à le faire

- **Si le propriétaire ne fait rien, vous pouvez vous adresser à la *Régie du logement*.**

❑ Information sur les maisons de chambres

Selon la réglementation en vigueur à Montréal, une maison de chambres doit être pourvue d'une toilette et d'une baignoire ou d'une douche pour chaque groupe de cinq (5) chambres.

La chambre doit avoir une surface d'au moins neuf (9) mètres carrés.

❑ **Changement de propriétaire**

Un propriétaire qui achète un bâtiment est responsable des baux liés à l'immeuble. Il ne peut donc évincé un locataire sous ce motif.

Le nouveau propriétaire doit respecter le bail du locataire. Le bail est reconduit automatiquement d'année en année comme tout autre bail.

- **Si le locataire n'est pas avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire, il peut, avec l'autorisation de la *Régie du logement*, aller y déposer son loyer.**

❑ **Mettre fin à un bail**

▶ **Bail de 12 mois ou plus**

Si on veut quitter le logement, il faut aviser le propriétaire entre 3 et 6 mois avant la fin du bail.

▶ **Bail de moins de 12 mois**

Il faut aviser le propriétaire entre 1 et 2 mois avant la fin du bail.

▶ **Bail à durée indéterminée**

Il faut aviser le propriétaire entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée.

▶ **Bail d'une chambre**

Il faut aviser le propriétaire entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification souhaitée si le bail est à durée indéterminée.

▶ **Exception : Demande de HLM**

Cependant, si l'on a fait une demande d'HLM, et qu'une place se libère, on doit alors donner un avis de 3 mois, mettant ainsi fin au bail et l'on peut intégrer le nouveau logement subventionné par la suite.

Le propriétaire ne peut exiger le paiement de 3 mois de loyer d'un seul coup, et s'il trouve une personne durant ces 3 mois, il ne peut vous faire payer pour les mois où le logement est occupé par un nouveau locataire.

CLVM - 2010

Comité logement Ville-Marie de Montréal

1710, rue Beaudry, local 2.6 Montréal, (Québec), H2L 3E7 (métro Beaudry)

☎ : 514.521.5992




✉ : info@clvm.org

Heures d'accueil des locataires : du mardi au jeudi - de 13h30 à 16h30

___ DES RESSOURCES UTILES ___




Régie du logement

Bureau de Montréal - Village olympique, Pyramide Ouest, (D)




 5199, rue Sherbrooke Est, Bureaux 2095 et 2161
 Montréal, Québec, H1T 3X1
 : 514.873.2245  : www.rdl.gouv.qc.ca

Ville de Montréal - Arrondissement de Ville-Marie - (Plainte pour insalubrité)




Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement

 888, boul. de Maisonneuve Est, 5^e étage
 Montréal, Québec, H2L 4S8
 : Faites le 311  : www.ville.montreal.qc.ca
 ► À noter qu'il existe des bureaux dans chacun des arrondissements de la ville

Commission d'Accès à l'Information




 480, boul. Saint-Laurent, Bureau 501, 5^e étage
 Montréal, Québec, H2Y 3Y7
 : 514.873.4196 ou 1888.528.7741  : www.cai.gouv.qc.ca

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (Montréal)


 360, rue Saint-Jacques, 2^e étage
 Montréal, Québec, H2Y 1P5
 : 514.873.5146 ou 1 800.361.6477  : www.cdpedj.qc.ca

Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du

Québec (RCLALQ) ► Pour connaître l'adresse des autres Comités ou Associations à Montréal

 2000, Boulevard Saint-Joseph Est
 Montréal, Québec, H2H 1E4
 514.521.7114  : www.rclalq.qc.ca


Hydro-Québec

 514.385.7252
www.hydroquebec.com


Gaz Métro

 514.598.3222
www.gazmetro.com


Aide juridique Centre-Sud

 514.864.7313

Taxes municipales

 514.872.2305 ou 311

Taxes scolaires

 514.384.5034

Equifax (Dossier de crédit)

 514.493.2314 www.equifax.ca

RecommandéMontréal, _____ 2011
(Date)**Sans préjudice
Sous toutes réserves**À: _____

_____De: _____

_____**Objet : Mise en demeure**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je veux vous signaler le(s) problème(s) suivant(s) dans mon logement.

Je vous mets formellement en demeure de remédier à ces problèmes dans les _____ jours suivant la réception de cette lettre, à défaut de quoi je me verrai dans l'obligation d'entreprendre des recours légaux pour le respect de mes droits et cela, sans autre avis ni délai.

Dans les _____ jours de la présente mise en demeure, je me réserve également le droit de présenter une demande d'autorisation de déposer le loyer à la *Régie du logement*.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE._____
Signature de la personne locataire

