

Mes droits et responsabilités Locataires et Propriétaires

*un bail,
c'est essentiel!*

Ce document présente certaines informations concernant les relations entre les locataires et les propriétaires. Pour de plus amples informations, voir le site de la Régie du logement :

www.rdl.gouv.qc.ca ou appeler au (514) 873-2245

1. La signature du bail

Le formulaire du bail de la Régie du logement est obligatoire dans la plupart des cas. Un bail verbal peut aussi être possible, mais accorde moins de protection pour les locataires et les propriétaires. Le bail peut être fixe ou indéterminé. Il faut remplir toutes les sections afin de s'assurer d'avoir le meilleur contrat possible. Le propriétaire ne peut exiger des chèques postdatés pour le paiement de loyer. Il ne peut demander plus d'un mois de loyer ni exiger au locataire toute autre somme d'argent comme acompte (dépôt).

Le propriétaire ne peut vous refuser la location d'un logement sur la base de l'un des motifs de discrimination prévus à la Charte des droits et libertés de la personne du Québec : la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique, la condition sociale, un handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

2. Les augmentations de loyer

Le propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer de n'importe quelle façon. Le propriétaire doit absolument envoyer un avis écrit; un avis verbal est invalide. Cet avis doit contenir le montant du loyer proposé et doit également être fait au bon moment. Pour un bail se terminant le 30 juin, l'avis d'augmentation doit être envoyé entre le 1er janvier et le 31 mars.

Le locataire a le droit de refuser une augmentation de loyer et de rester dans le logement. Il a un mois pour répondre à partir de la date de la réception de l'avis. Il peut aussi accepter l'augmentation, refuser et partir à la fin du terme. Si le locataire choisit de refuser l'augmentation et de rester dans le logement, c'est le propriétaire qui devra entreprendre des procédures devant la Régie.

Si le propriétaire n'envoie pas d'avis, votre bail se renouvelle automatiquement aux mêmes conditions.

Si le locataire veut quitter son logement et résilier son bail, il doit envoyer un avis dans les mêmes délais que l'avis d'augmentation.

3. Le paiement

Le locataire doit payer le montant du loyer à la date convenue au bail. C'est la responsabilité du propriétaire de donner un reçu attestant le paiement du loyer. Advenant un non-paiement du loyer, le propriétaire peut déposer une demande à la Régie du logement pour recouvrer le loyer.

4. Les réparations, l'entretien et la salubrité

Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté et respecter les lois relatives à la sécurité et à la salubrité du logement. Il doit permettre la vérification de l'état du logement et les travaux qui doivent être effectués. Le propriétaire doit prévenir 24 heures à l'avance.

Le propriétaire doit maintenir le logement en bon état d'habitabilité, garantir que le logement puisse servir à son usage normal et l'entretenir à cette fin. Il doit faire toutes les réparations nécessaires, sauf celles à la charge du locataire.

La loi oblige le locataire à aviser le propriétaire dans les plus brefs délais, d'une défectuosité et d'une détérioration substantielle.

5. Les comportements de chacun durant l'habitation

Le locataire doit utiliser le logement avec prudence et diligence. Il ne peut pas changer la forme ou la destination du logement. Il doit permettre la visite à un acquéreur éventuel, l'affichage et sa visite à un locataire éventuel. Il ne peut pas changer les serrures du logement. Il doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et/ou du locateur.

Le propriétaire doit assurer la jouissance paisible du logement et ne pas changer la forme ou la destination du logement.

6. Les punaises de lit

La première chose à faire si le locataire découvre des punaises est d'aviser le propriétaire. Il est du ressort du propriétaire de s'occuper d'envoyer l'exterminateur. Si la situation ne se règle pas, veuillez contacter votre comité logement (voir coordonnées à la fin du document) pour avoir les conseils quant à la démarche à entreprendre.

7. En cas de conflit : La Régie du logement

La Régie est une option à envisager pour résoudre tout problème de logement puisque cette dernière est la seule instance judiciaire compétente pour entendre un litige résultant du bail de location d'un logement. Elle peut ainsi forcer l'exécution de travaux, fixer l'augmentation du loyer elle-même selon les critères fixés par la loi, résilier un bail, ordonner des dédommagements, etc.

7. En cas de conflit : La Régie du logement (suite)

Avant d'entamer toute procédure judiciaire, il est important de mettre en demeure le locataire ou le propriétaire. Pour ce faire, il vous suffit d'envoyer un avis officiel par courrier recommandé. Il est préférable d'utiliser le formulaire de demande qu'elle offre sur son site internet. Pour toutes autres questions ou informations complémentaires, voir le site de la Régie:

www.rdl.gouv.qc.ca ou appeler au (514) 873-2245

Les comités logement, comme le POPIR dans le Sud-Ouest de Montréal se font un plaisir d'informer et d'expliquer aux locataires qui leur demandent le processus complet de ces procédures. Vous pouvez rejoindre le POPIR Comité Logement au (514) 935-4649 ou visitez le site internet au popir.org