



Guide du locataire

2^e édition

Janvier 2025



Obligations du locataire

Locataire = La personne qui loue un logement d'un propriétaire



- Payer son loyer à la date prévue au bail.



- Garder son logement propre et sécuritaire.



- Faire les petites réparations d'entretien (ex. changer une ampoule, changer la batterie de l'alarme d'incendie).



- Avoir la permission du propriétaire pour faire des changements majeurs (nombre de pièces, accès à une porte, etc.).



- Remettre le logement comme il était au départ.



- Respecter la tranquillité des autres locataires.



- Avertir le propriétaire des problèmes liés au logement ou au voisinage.



Obligations du propriétaire

Propriétaire = La personne à qui appartient le logement



- Offrir un logement en bon état et sécuritaire.



- Offrir un logement paisible
(sans bruit ou dérangements excessifs).



- Faire toutes les réparations nécessaires au logement sauf les petites réparations d'entretien.



- Avertir le locataire 24 heures à l'avance s'il veut visiter ou faire des travaux dans le logement.

Bail

Le **bail** est un contrat de location entre le locataire et le propriétaire (locateur). On y trouve **les obligations de chacun** :



• Durée de la location



• Chauffage



• Montant du loyer



• Droit ou non de fumer



• Façon de payer



• Droit aux animaux

Renseignements à fournir au propriétaire



Le propriétaire peut exiger :

- Mon nom, adresse et numéro de téléphone.
- Que je paye le 1^{er} mois de loyer à la signature du bail.
- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de mon propriétaire actuel.
- Une preuve de ma capacité à payer (lettre de mon ancien propriétaire, lettre de mon employeur, etc.).



Le propriétaire ne peut pas exiger :

- Mon numéro d'assurance sociale, permis de conduire ou assurance maladie, mes informations bancaires.
- Un dépôt (pour les clés, les meubles, etc.) ou un dépôt de garantie (pour réserver l'appartement) ou tout autre montant.
- Des chèques postdatés.

Si je donne mon accord, le propriétaire peut faire une enquête de crédit.

- Les **règlements de l'immeuble** font partie du bail. Le propriétaire doit m'en remettre une copie **avant que je signe le bail**.
- J'ai le droit de savoir combien payait l'ancien locataire. Ce montant doit être écrit sur le bail dans la section G.
- Le bail peut être écrit ou verbal.



Bail écrit

- Est fourni par le propriétaire et remis au locataire.
- Est écrit sur le formulaire du TAL (Tribunal administratif du logement).



Bail verbal

- Est aussi valide qu'un bail écrit.
- 10 jours après l'entente, le propriétaire doit remettre au locataire un document avec son adresse, son nom et le coût du loyer.

Clause F : (depuis le 21 février 2024) **logement neuf de moins de 5 ans.** Le propriétaire doit écrire dans la clause F le montant maximal d'augmentation pour les 5 années suivant la fin de la construction.

****Ne s'applique pas pour les logements à prix modique et les coopératives.**

****Avant de signer, je prends le temps de bien lire et de comprendre le bail.****



Païement du loyer

Payer mon loyer au complet à la date prévue sur le bail est ma principale obligation.

Je ne peux pas retenir le montant de mon loyer pour faire pression sur le propriétaire.



- Le propriétaire viendra chercher le loyer chez moi, sauf si nous avons une autre entente.



- Si je paye comptant, je garde une preuve de paiement avec un reçu signé.



ATTENTION !

Mon propriétaire peut demander mon expulsion au Tribunal administratif du logement (TAL) si :

- J'ai plus de 21 jours de retard sur le paiement de mon loyer.
- Je paye souvent mon loyer en retard.

Le propriétaire a besoin d'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) pour m'obliger à quitter mon logement.



Augmentation de loyer Renouvellement du bail

Pour augmenter le loyer ou faire d'autres modifications au bail, le propriétaire doit m'envoyer un avis écrit. Exemples de modifications: électricité, électroménagers, internet, interdictions d'animaux. L'avis doit avoir le 3 options possibles:

Refuser et/ou Négocier, Accepter, Déménager.

Une compensation financière doit être proposée si la modification proposée enlève des services. Exemple : baisse de prix du loyer.

Pour un bail de 12 mois, cet avis doit être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin de mon bail.

Si je reçois un avis, je peux :

- **Refuser l'augmentation**

et les modifications proposées et renouveler mon bail : je dois répondre par écrit, idéalement par *courrier recommandé, au propriétaire au plus tard 1 mois après avoir reçu l'avis.



- **Essayer de négocier**

le montant de l'augmentation.



Si le propriétaire n'est pas d'accord, c'est lui qui doit s'adresser au TAL.



- **Accepter** l'augmentation ou les changements = je ne réponds pas à l'avis.



- **Déménager** : je dois répondre par écrit que je ne vais pas renouveler et que je vais quitter mon logement à la fin du bail.

Si je ne reçois pas d'avis :

- **Le bail se renouvelle automatiquement au même prix et aux mêmes conditions.**
- Si je veux déménager : j'avertis mon propriétaire **3 à 6 mois avant la fin de mon bail** par *courrier recommandé.

Comment savoir si l'augmentation est abusive?

Pour calculer une augmentation de loyer, il faut considérer l'indice d'augmentation moyen du TAL, l'augmentation des taxes, le coût des travaux majeurs, etc. Je peux demander au propriétaire de remplir et de me remettre une copie de l'outil de calcul fourni par le TAL.

Je demande de l'aide à un intervenant pour m'aider à calculer une augmentation raisonnable.



***Courrier recommandé** = signé par la personne quand elle le reçoit.

Quitter son logement avant la fin de son bail

Pour quitter mon logement avant le fin de mon bail, j'ai 3 options : **Résilier, Céder ou Sous-louer mon bail.**

Résilier

Résilier son bail (casser ou briser son contrat) est permis seulement dans 4 situations bien précises, en général on parle de 2 mois d'avis maximum:

- J'obtiens un logement à loyer modique
- Je ne peux plus occuper le logement en raison d'un handicap
- Mon enfant et/ou moi-même, subis(sons) de la violence conjugale ou sexuelle
- Je suis admis de façon permanente dans une résidence pour aînés (RPA)

Si je ne suis pas dans l'une de ces 4 situations, je peux :

Résilier : j'essaie de prendre une entente **écrite** avec mon propriétaire pour quitter mon logement avant la fin de mon bail.



S'il refuse, je peux céder ou sous-louer mon bail.

Céder mon bail

Céder mon bail : c'est la **meilleure option** pour quitter mon logement sans problèmes. Je trouve quelqu'un qui veut mon logement pour lui céder mon bail. Si le propriétaire accepte cette personne, je ne serai plus responsable du bail. Si le propriétaire refuse que je cède mon bail à cette personne sans bonne raison, ➡ mon bail sera résilié (cassé) à la date à laquelle je voulais céder mon bail.

Pour céder mon bail, je dois :

1. Signer un contrat de cession de bail avec la personne qui veut reprendre mon bail.
2. Envoyer un avis de cession au propriétaire idéalement par courrier recommandé.



Si le propriétaire refuse la cession avec une bonne raison, le bail n'est pas résilié. Je peux:

1. Trouver une autre personne.
2. Demander au TAL d'autoriser la cession de bail si la raison du propriétaire n'est pas valide.

Je peux demander de l'aide à un intervenant pour bien faire les étapes.



Sous-louer mon logement

Sous-louer : c'est quand je loue mon logement à une autre personne. **C'est plus risqué**, car je vais être responsable si la personne ne paye pas son loyer ou si elle brise des choses dans le logement.



Pour sous-louer le logement, je dois :

1. Signer un bail de sous-location avec la personne qui veut sous-louer mon logement. Je ne peux pas louer plus cher que le prix de mon loyer.
2. Envoyer un avis de sous-location au propriétaire idéalement par courrier recommandé.

Je peux demander de l'aide à un intervenant pour bien faire les étapes.



Colocation



- J'ai le droit d'avoir un colocataire.
- Chacun est responsable de payer sa part du loyer.
- Je m'assure que son nom est sur le bail.

ATTENTION !

Si la case « oui » est cochée à la section H (les locataires s'engagent solidairement), je peux être obligé de payer la dette de loyer de mon colocataire au propriétaire.



Si mon colocataire ne paye pas:

1. Je paye la part de mon colocataire. Si je suis incapable de payer sa part, je pourrais devoir quitter le logement pour non-paiement. (Voir p.7)
2. Je parle à mon propriétaire pour essayer de prendre une entente.
3. J'envoie une mise en demeure à mon colocataire pour récupérer mon argent. S'il ne me rembourse pas, je contacte le TAL.

Problèmes de logement Quoi faire?



Travaux à faire

1

Demander au propriétaire
de régler le problème.
Si le problème continue



2

Envoyer une lettre
recommandée
(mise en demeure)
au propriétaire.
Si le problème continue



3

Contacteur le TAL.
1 800-683-2245.



Insalubrité

Vermes, moisissures, punaises de lit,
pas d'eau chaude, problèmes de
chauffage, mauvaises odeurs.

1

Demander au propriétaire
de régler le problème.
Si le problème continue



2

Envoyer une lettre recommandée
(mise en demeure) au propriétaire.
Si le problème continue



3

Demander à la ville
d'inspecter mon logement

4

Contacteur le TAL.
1 800-683-2245.



Bruit abusif ou problèmes avec d'autres locataires de l'immeuble

1

Discuter poliment avec le locataire.
Si le problème continue



2

Demander au propriétaire de régler la situation.
Si le problème continue



3

Envoyer une lettre recommandée (mise en demeure) au propriétaire.

Si le problème continue



4

Contacteur le TAL.
1 800-683-2245



Travaux urgents

Fuite d'eau importante,
bris empêchant l'accès au logement,
chauffage brisé en hiver.

1

Demander au propriétaire de faire les travaux rapidement.

Conserver les preuves de contacts.
Si le propriétaire ne fait rien après plusieurs avertissements



2

Faire faire les travaux.
Ne pas retenir le loyer.

Conserver les factures pour se faire rembourser par le propriétaire



3

Payer votre loyer comme d'habitude.

Visites du logement

Le propriétaire peut vérifier l'état du logement, le faire visiter ou faire des travaux.

Règlements sur les visites du logement :

- Le propriétaire doit m'avertir 24 heures à l'avance.
- Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h.
- Les travaux doivent se faire entre 7 h et 19 h, sauf en cas d'urgence.
- Je peux négocier le moment de la visite et demander d'être là.

****Je ne peux pas exiger d'être là.**



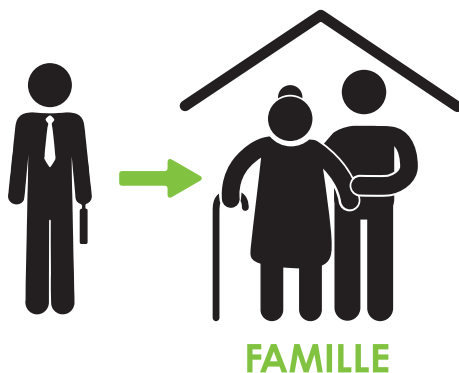
Reprise du logement

Dans un cas de reprise du logement, je peux rester jusqu'à la fin de mon bail.

La reprise, c'est quand le propriétaire veut reprendre le logement pour lui, ses parents, ses enfants ou toute personne à sa charge. Il doit m'envoyer un avis 6 mois avant la fin de mon bail. J'ai un mois pour répondre à l'avis.

Pour refuser la reprise ➡ **je ne réponds pas à l'avis.**

Le propriétaire devra faire des démarches au TAL.
Je peux demander de l'argent au propriétaire pour mon départ (indemnité pour le déménagement).



Éviction

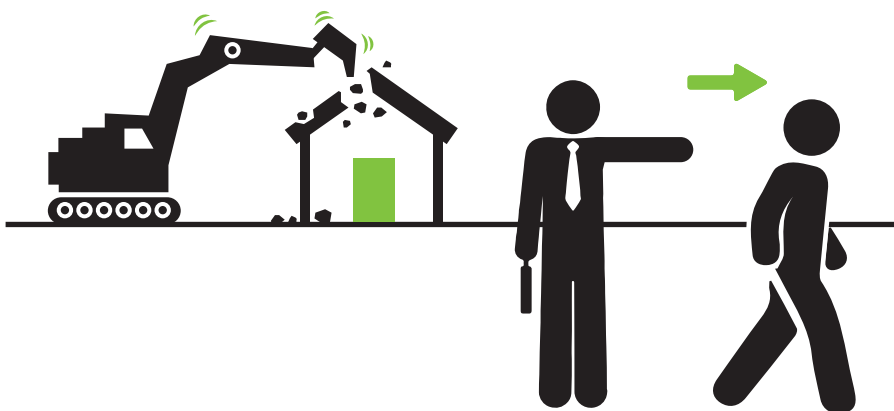
Dans un cas d'éviction, je peux rester jusqu'à la fin de mon bail.

L'éviction, c'est quand un propriétaire demande au locataire de quitter son logement parce qu'il veut le transformer ou le démolir. J'ai le droit de recevoir de l'argent du propriétaire (indemnité). L'indemnité est au minimum 3 mois de loyer plus les frais raisonnables de déménagement. En cas d'éviction après 3 à 24 ans dans un logement, le locataire recevra un mois de loyer par année vécue dans ce logement..

Pour refuser l'éviction ➡ **je ne réponds pas à l'avis.**

Éviction ou reprise malhonnête

Je peux poursuivre mon propriétaire pour une éviction ou une reprise de logement malhonnête dans les 3 ans suivant la fin de mon bail.



ATTENTION !

Mon propriétaire ne peut pas reprendre mon logement **si je répons à ces 3 critères** :

- Je suis âgé de 65 ans et plus
et
- J'habite mon logement depuis 10 ans et plus
et
- Je suis admissible aux loyers à prix modique

Dans le cas d'une reprise, il pourra reprendre mon logement ou m'évincer seulement si lui-même ou son proche a 65 ans ou plus.



Comme je suis locataire, je peux me faire représenter au TAL par une personne qui n'est pas avocat.

Les rénovictions

Le rénovictions, c'est quand un propriétaire oblige illégalement un locataire à quitter son logement pour faire des rénovations.

Même s'il s'agit d'un nouveau propriétaire, mon bail et mes droits sont toujours valides.



- Même si le propriétaire fait des réparations, cela ne met pas fin à mon bail. Je peux refuser les travaux s'ils ne sont pas nécessaires ou si la compensation monétaire n'est pas raisonnable.



- Le propriétaire peut m'offrir de l'argent pour m'encourager à signer une entente qui dit que je dois quitter mon logement.



- Je fais attention aux offres en argent de mon propriétaire qui peuvent sembler intéressantes.

Dans ce cas, je vais chercher l'aide d'un intervenant.



Les travaux majeurs

Pour faire des travaux majeurs :

- Le propriétaire doit m'avertir par écrit 10 jours avant le début des travaux, si je dois quitter mon logement moins d'une semaine ou si je peux rester.
- Le propriétaire doit m'avertir par écrit 3 mois avant le début des travaux, si je dois quitter mon logement pour plus d'une semaine. Il doit aussi me fournir certains détails.
- J'ai le droit d'être relocalisé sans frais ou d'obtenir une compensation en argent raisonnable.
- Lors de mon retour dans le logement, le bail se poursuit comme prévu. Je peux recevoir un avis d'augmentation lors de mon renouvellement de bail dans les délais habituels.



Discrimination

Au Québec, la discrimination envers les locataires est interdite.

Le propriétaire **ne peut pas refuser de me louer** un logement pour les raisons suivantes :

- Origine ethnique
- Religion
- Avoir des enfants ou être enceinte
- Genre
- État civil
(célibataire, monoparental, en couple, famille)
- Âge
- Handicap
- Orientation sexuelle
- Condition sociale
(aide sociale, chômage, sans-emploi, etc.)



Le propriétaire **peut refuser de me louer un logement seulement s'il a de bonnes raisons de croire que je ne peux pas payer**. Je peux lui montrer ma capacité de payer avec :

- Une lettre de mon propriétaire actuel, une preuve de revenus ou des factures payées (électricité, téléphone).

Si je pense être victime de discrimination :

1. Je visite le logement avec une autre personne, elle pourra être témoin.
2. Si le propriétaire refuse de me louer le logement, je lui demande pourquoi.
3. Je garde toutes les preuves verbales ou écrites (message sur le répondeur, conversations).
4. J'appelle à la Commission des droits de la personne pour porter plainte.

1 800 361-6477 – c'est gratuit

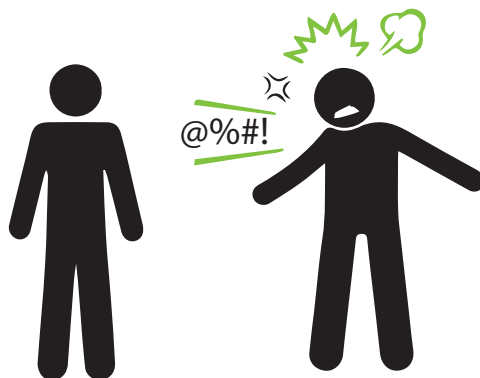
Harcèlement

Le harcèlement, c'est :

- Des paroles méchantes ou des insultes basées sur mon orientation sexuelle, origine ethnique, genre, etc.
- Des demandes répétées.
- Des propositions sexuelles, des gestes déplacés ou violents, etc.

Si je pense être victime de harcèlement :

1. Le harcèlement provient du propriétaire :
je lui envoie une lettre recommandée (mise en demeure) pour lui demander d'arrêter. Si le harcèlement continue, je porte plainte au TAL.
2. Le harcèlement provient du concierge ou d'un voisin d'immeuble : j'avise mon propriétaire par écrit.



Allocation logement

Pour personnes à faibles revenus sauf les personnes en logement social : possibilité de recevoir un montant par mois pour payer le loyer.

Le montant donné dépend du revenu, du loyer et du nombre de personnes qui habitent le même logement.

Il faut :

- Avoir fait une déclaration de revenus.
- Faire une demande à Revenu Québec :
1 855 291-6467 - www.revenuquebec.ca



Éconologis

Service gratuit pour les personnes à faibles revenus.
Permet de consommer moins d'électricité et
d'améliorer le confort du logement.

Pour faire une demande, je communique avec
Éconologis : 1-844-303-7333.



Ressources

- Site internet pour les droits des locataires au Québec : locataire.info
- Tribunal administratif du logement (TAL) :
1 800-683-2245 – www.tal.gouv.qc.ca
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse : 1 800 361-6477
- Éducaloi - educaloi.qc.ca

Remerciements

Ce guide a été réalisé par Le Sac à mots avec l'aide des partenaires suivants :

L'ACEF Montérégie-est et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

L'information contenue dans ce guide provient, en partie, des documents suivants :

- Locataire, ouvre-moi!, Lettre en main,
www.lettresenmain.com
- Guide Droits des locataires 101, RCLALQ, rclalq.qc.ca



Ce guide a été créé par



450-266-3766