

BULLETIN DU LOCATAIRE



Printemps
Avril 2021
Année 39 Numéro 1

BONJOUR À VOUS TOUTES ET TOUS!

Il nous fait plaisir d'être de retour et de vous offrir ce bulletin printanier! Bonne lecture!

En février dernier, l'Association a tenu son assemblée générale annuelle afin d'effectuer son bilan.

Au cours de l'année 2019-2020, l'organisme a fait face à plusieurs défis. Un déménagement, des changements au sein de l'équipe et du conseil d'administration, sans oublier la pandémie qui nous a tous surpris. Le mot adaptation a pris tout son sens. Malgré tout, c'est avec une vision positive que l'Association a poursuivi sa mission.

Comme vous le savez sans doute, la crise du logement se vit au quatre coins de la province du Québec. Cette situation se vit aussi à Victoriaville et dans la région du Centre-du-Québec puisque plusieurs familles ont malheureusement du mal à se loger. Les logements adéquats et abordables se font rares. Avoir un toit c'est un droit, mais dans le contexte actuel, ça semble être un défi...

Le Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ) fait pression sur le gouvernement afin qu'il y ait un registre de contrôle des loyers afin de réduire l'augmentation abusive et ainsi aider les locataires à avoir un logement à un prix raisonnable.

Donnez votre appui en envoyant un courriel à la ministre via le lien suivant :

<https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/>

Ensemble, soyons solidaires!

DANS CE NUMÉRO

Droits et responsabilités des propriétaires et des locataires; 15 mythes et réalités p.2-5

Démystifions la cession et la sous-location de bail p.6-7



Victoriaville

L'ALCDQ remercie la ville de Victoriaville et sa Politique de reconnaissance de soutien aux partenaires et le Secrétariat à l'Action Communautaire Autonome et aux Initiatives Sociales pour leur soutien financier.

Secrétariat à l'action
communautaire
autonome
et aux initiatives
sociales

Québec



**CONNAISSEZ-VOUS VOS DROITS ET
RESPONSABILITÉS EN TANT QUE LOCATAIRE?**

**QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DE VOTRE
PROPRIÉTAIRE?**

VOICI 15 MYTHES ET RÉALITÉS

MYTHE # 1

Le locataire dispose de la journée du 1er juillet pour quitter son logement.

FAUX

Vous devez quitter le logement le 30 juin à minuit si votre bail vient à échéance à cette date.

MYTHE # 2

Vous pouvez laisser un vieux réfrigérateur dans le logement.

FAUX

Le locataire doit laisser son logement en bon état lorsqu'il quitte à la fin du bail de même que le propriétaire est tenu de livrer un appartement en bon état au locataire lorsque ce dernier en prend possession. Si vous trouvez des appareils ménagers ou des meubles abandonnés en arrivant dans votre nouveau logement, vous pouvez demander au propriétaire de s'en débarrasser.

MYTHE # 3

Vous ne pouvez pas peindre votre nouveau logement ou y installer du papier peint.

FAUX

Sauf si c'est stipulé dans le bail, le locataire peut peindre son logement ou y installer du papier peint. Cependant, le propriétaire peut demander au locataire de repeindre les murs en blanc ou en couleurs pâles avant son départ.

MYTHE # 4

Le propriétaire doit fournir la peinture au nouveau locataire.

VRAI ET FAUX

Si la peinture est en bon état, le propriétaire n'est pas obligé de fournir de la peinture.

MYTHE # 5

Si le loyer est payé dans les trois premières semaines du mois, le locataire ne peut pas être expulsé.

FAUX

Le loyer doit être payé entièrement le jour où il est dû, sinon le locataire est en défaut. Le propriétaire peut demander au Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement) de résilier le bail si cette situation se répète fréquemment.



DROITS ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES 15 MYTHES ET RÉALITÉS (SUITE)

MYTHE # 6

Le propriétaire peut vous interdire de posséder un animal.

VRAI

Le propriétaire peut inclure une clause dans le bail stipulant que vous ne pouvez posséder un ou certains types d'animaux. S'il n'y a pas de clause, vous pouvez avoir un animal de compagnie, à condition que celui-ci ne cause pas de désagréments (ex.: un chien qui aboie excessivement, un animal qui endommage le logement, etc.)

SELON LA SPCA, SEULEMENT 3% DES PROPRIÉTAIRES ACCEPTENT DES LOCATAIRES AVEC UN CHIEN. EN JUIN, EN JUILLET ET EN AOÛT, LE NOMBRE D'ANIMAUX ABANDONNÉS TRIPLE, PASSANT DE 600 À 1600 PAR MOIS. (SOURCE: SPCA)

MYTHE # 7

Le propriétaire ne peut pas exiger de dépôt.

VRAI

Le propriétaire ne peut pas exiger plus d'un mois de loyer, un dépôt pour des clés ou des meubles ou des chèques postdatés.

MYTHE # 8

Le propriétaire peut limiter le nombre d'occupants ou peut interdire que le logement soit occupé par des enfants.

FAUX

Le propriétaire peut seulement limiter le nombre d'occupants si la superficie du logement le justifie. Il est illégal de refuser un logement à une personne ayant un ou plusieurs enfants. Le propriétaire ne peut pas non plus demander aux locataires s'ils envisagent avoir des enfants.

MYTHE # 9

Vous ne pouvez pas payer votre loyer en argent comptant.

FAUX

Vous devez déterminer le mode de paiement avec le propriétaire. Le loyer peut être payé en espèces, par virement bancaire, par mandat-poste, par chèque certifié, par chèque régulier, par traite bancaire et même, à certains endroits, par carte de crédit ou paiement direct. A moins d'une entente particulière, le propriétaire est tenu d'aller chercher le loyer au domicile du locataire, à la date et à l'heure convenue. Le locataire peut (et devrait) demander une attestation de paiement de loyer (reçu). **Attention! en cas de litige, il revient au locataire de prouver que le loyer a été payé.**

MYTHE # 10

Le propriétaire est responsable de tout l'entretien.

FAUX

Les locataires doivent faire les menues réparations d'entretien. Par exemple, ils doivent faire de petites retouches de peinture ou reboucher les petits trous.

MYTHE # 11

Le locataire peut entreprendre des réparations d'urgence pour un bris important et se faire rembourser par le propriétaire.

VRAI

Si le propriétaire refuse ou néglige de réparer des bris majeurs (fuite du toit, tuyau d'égout bloqué, défaut des installations électriques, panne de chauffage en hiver, serrure défectueuse, etc.).

DROITS ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

15 MYTHES ET RÉALITÉS (SUITE)

Vous pouvez les faire réparer. Toutefois, vous devez tenter de joindre le propriétaire et de réduire les coûts au minimum. Il faut noter toutes les tentatives de joindre le propriétaire, en cas de litige. Le propriétaire devra ensuite vous rembourser les frais lorsque vous lui soumettrez les factures ou les reçus.

MYTHE # 12

Il est possible de conclure un bail verbal.

VRAI

En cas de bail verbal, le propriétaire doit remettre au locataire, **dans les 10 jours après cette entente**, un bail écrit. Depuis le 1er septembre 1996, tout locataire doit signer un bail.

MYTHE # 13

Vous ne pouvez pas sous-louer votre appartement.

FAUX

Le locataire peut sous-louer son logement ou céder son bail. Le nom et l'adresse du nouveau locataire doivent alors être fournis au propriétaire. Ce dernier ne peut refuser la sous-location ou la cession de bail sans motif sérieux.

MYTHE # 14

Le propriétaire peut choisir la température du logement pour économiser des frais de chauffage.

FAUX

Le propriétaire doit maintenir la température à l'intérieur du logement à un minimum de 21 degrés Celsius.

MYTHE # 15

Le propriétaire n'a pas accès au logement en tout temps.

VRAI

Le propriétaire doit donner un avis verbal ou écrit de 24 heures pour vérifier l'état du logement ou pour y faire des travaux. Les visites doivent se faire entre 9h et 21h et les travaux, entre 7h et 19h. Si le logement doit être loué, les visites doivent être faites entre 9h et 21h, et le locataire peut exiger que le propriétaire soit présent lors de la visite.

(SOURCE: TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT)





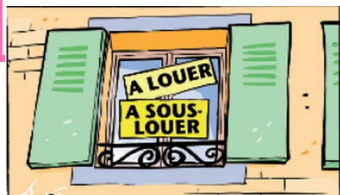
**LES
LOYERS EXPLOSENT,
UN CONTRÔLE S'IMPOSE!**

**24 AVRIL 2021:
JOURNÉE DES LOCATAIRES**

ACTIONS LOCALES

RCLALO

DÉMYSTIFIONS LA SOUS-LOCATION ET LA CESSION DE BAIL



Vous êtes locataire et souhaitez quitter votre logement avant la fin de votre bail? Deux options pourraient vous permettre de ne pas avoir à payer votre loyer pendant que vous n'habitez plus dans le logement : la sous-location et la cession de bail.

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE LA SOUS-LOCATION D'UN LOGEMENT ET LA CESSION DE BAIL?

Une **CESSION DE BAIL** peut être utile lorsque vous souhaitez quitter **définitivement** votre logement en cours de bail. Elle vous permet de transférer votre bail à une autre personne. Vous n'êtes alors **plus responsable du bail**.

La **SOUS-LOCATION** est souvent temporaire. Vous avez donc le droit de retourner à votre logement lorsque le contrat de sous-location prend fin. Toutefois, en sous-louant votre logement, vous **devez demeurer responsable** du bail et vous avez certaines responsabilités envers le sous-locataire.

QUELS SONT LES EFFETS D'UNE CESSION DE BAIL ET D'UNE SOUS-LOCATION DE LOGEMENT?

Dans le cas d'une **CESSION DE BAIL**, la personne à qui vous avez cédé votre bail a tous les droits et toutes les obligations d'un locataire vis-à-vis le propriétaire. Quant à vous, vous n'avez plus aucun droit ni aucune obligation envers votre ancien propriétaire.

Dans le cas d'une **SOUS-LOCATION**, la personne à qui vous sous-louez votre logement devient temporairement locataire du logement. Elle a alors les mêmes droits qu'un locataire, sauf celui du maintien dans les lieux. Cela implique que vous pouvez réintégrer votre logement à la fin du bail.

Quant à vous, en tant que sous-locateur, vous demeurez responsable du bail. Cela implique que si le sous-locataire fait défaut de payer le loyer, vous demeurez redevable au propriétaire. Vous devrez donc payer.

En sous-louant votre logement, vous acquérez également les obligations d'un locateur vis-à-vis le sous-locataire. Vous devez fournir le logement en bon état, propre et habitable. Si des réparations au logement sont nécessaires et que le propriétaire ne les fait pas, le sous-locataire aurait un recours contre-vous. Vous devez aussi veiller à ce que le logement soit paisible et puisse servir à l'usage pour lequel il est loué (par exemple, se loger).

Que vous choisissiez la sous-location ou la cession de bail, vous devrez aviser votre propriétaire par écrit. Ce dernier ne peut refuser de consentir à la sous-location ou à la cession de bail sans avoir un motif sérieux.

EST-IL TOUJOURS POSSIBLE DE CÉDER MON BAIL OU DE SOUS-LOUER MON LOGEMENT?

NON. Le Code civil du Québec prévoit **trois cas particuliers** où la cession de bail et la sous-location sont interdites :

- ♦ vous êtes une personne aux études et vous habitez un logement d'un établissement d'enseignement;
- ♦ vous logez dans une habitation à loyer modique (HLM);
- ♦ vous êtes marié ou uni civilement, **votre logement est déclaré comme votre résidence familiale** et votre conjoint refuse la sous-location ou la cession. (Source Educaloi)

DÉMYSTIFIONS LA SOUS-LOCATION ET LA CESSIION DE BAIL (SUITE)

Vous pouvez consulter le site du Tribunal administratif du logement (TAL) pour obtenir les modèles d'avis et de contrat pertinent concernant la sous-location et la cession de bail via le lien suivant :

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/cession-d-un-bail-ou-sous-location>

Sur ce site, vous y trouverez également des informations utiles, des formulaires et des avis sur le droit du logement.



Vous pouvez communiquer avec nous par téléphone au **819 758-3673** et par courriel au **ass.loc@cdbcfc.qc.ca**.

Nous sommes disponibles du lundi au jeudi de **8h00 à 12h00** et de **13h00 à 16h00**; **vous devez prendre un rendez-vous pour une rencontre en personne.**

Au plaisir de vous répondre!

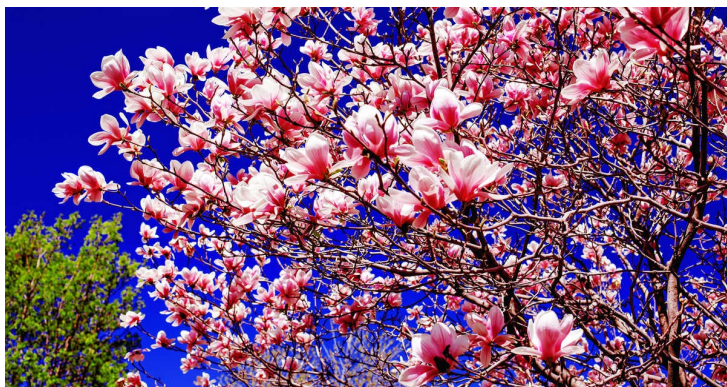
Je vous invite à nous suivre sur notre nouvelle page Facebook. Partager la bonne nouvelle! :)



<https://www.facebook.com/Association-des-locataires-Centre-du-Qu%C3%A9bec-106328101434934>

N'oubliez pas que vous avez des droits en tant que locataire et que dans le doute, l'Association est là pour vous informer et vous soutenir dans vos démarches. N'hésitez pas à nous contacter.

Nous vous souhaitons un doux printemps!



Evelyne Heeremans,
coordonnatrice par intérim