

BULLETIN DU LOCATAIRE

L'hiver est à nos portes! Voici donc des nouvelles fraîches de l'ALCQ!

L'équipe de l'ALCQ s'est agrandie avec l'arrivée de Laurianne Fréchette. Comme les demandes des locataires grandissent et que le déploiement de l'ALCQ est commencé à Nicolet et Bécancour, il était nécessaire d'avoir quelqu'un pour soutenir la direction. Nous sommes bien heureux que Laurianne soit là.

Nous avons été en mode préparation pour l'assemblée générale annuelle qui a eu lieu le 24 novembre dernier. Ce fut une belle soirée pour souligner les 40 ans de l'association et ainsi dévoiler nos bons coups.

Actuellement, nous recevons plusieurs demandes concernant le changement de propriétaire. Plusieurs immeubles ont été vendus dans la région. Nous sentons une vague de manœuvres douteuses et nous sommes à l'affût des demandes que les locataires reçoivent de la part des nouveaux propriétaires. C'est donc un dossier à suivre.

Les démarches concernant l'obtention d'un protocole contre l'insalubrité pour la MRC d'Arthabaska avancent. Un comité a été créé avec des partenaires afin d'établir nos besoins et les priorités pour ce protocole. Nous souhaitons que le tout entre en vigueur pour le printemps; nous croisons nos doigts!

Nous prendrons une petite pause bien méritée pour recharger nos batteries et vous revenir en force en janvier.

Je profite de l'occasion pour vous souhaiter à tous/toutes un joyeux temps des fêtes. Que la joie et le bonheur soit partagés avec vos proches, puisque cette année, on célèbre sans contrainte!

Au plaisir,

Evelyne Heeremans, directrice

DANS CE NUMÉRO :

- Retour AGA p. 2
- Nouveau site internet/ Statistiques p. 3
- Victoire de l'ALCQ p. 4
- Cession, sous-location ou résiliation ? p. 5
- Refus d'augmentation de loyer p. 6 à 8
- Produits promotionnels p. 9
- Aide fédérale et provinciale au paiement du loyer p. 10
- Devenir membre p. 11
- Nous joindre p. 12



RETOUR SUR NOTRE AGA

Cet automne marquait notre 40e assemblée générale annuelle!

Pour souligner l'évènement, Essouma Long est venu nous raconter une belle histoire qui parle de solidarité. Comme quoi, même si nous ne sommes qu'une petite fourmi, nous pouvons venir à bout d'un énorme boa en nous alliant tous ensemble.



Un gros merci également à l'Association pour l'Intégration Sociale - région Bois-Francs pour le magnifique gâteau et les cupcakes.



SUR UNE NOTE UN PEU PLUS TRISTE, C'ÉTAIT LA DERNIÈRE JOURNÉE DE NOTRE ADJOINTE JURIDIQUE, ÉLIZABETH. MERCI POUR TOUT CE QUE TU AS APporté À L'ALCQ. NOUS TE SOUHAITONS BONNE CHANCE DANS TES NOUVEAUX PROJETS.

SITE INTERNET ET STATISTIQUES EN BREF



Nous avons maintenant un tout nouveau site internet, rendez-vous sur:

<https://www.assolocataires.org/>

Appels pour l'année 2021-2022

**L'ALCQ a répondu
approximativement à 1085 appels!**

Population

C'est 548 locataires qui ont demandé de l'aide.

Soit, 182 hommes et 366 femmes

Nos interventions

48 rencontres sans rendez-vous

152 rendez-vous

68 courriels / messenger

390 demandes d'informations
générales

70 mises en demeure

52 formulaires

20 demandes et/ou préparation
pour un dossier devant le TAL

Problématiques

30 % Renouvellement du bail et
hausse de loyer

12 % Animaux, stationnement,
10 % décès

10 % Recherche de logement

10 % Départ / Résiliation

8 % Réparations

6 % Bruit / Voisinage

6 % Proprio abusif

4% Vermes et moisissure

4 % Non-paiement

Chauffage et perte de service



BELLE VICTOIRE DE L'ALCQ

FAITS

Monsieur X, le locataire, a reçu une augmentation de loyer de 175 \$, sans aucune justification. Ce dernier a refusé cette augmentation de loyer, qu'il jugeait abusive. Ce faisant, ceci a influencé 4 autres locataires du même immeuble à refuser également.

Le proprio, n'étant pas satisfait de ce refus, a décidé d'entreprendre une demande au Tribunal administratif du logement contre ces locataires.

Le tribunal a déterminé, le 18 août 2022, que **l'augmentation de loyer de 175 \$, dans le cas présent, était abusive!** Ce jugement démontre que c'est en travaillant ensemble que l'on peut faire une différence.

Une
belle
cause
pour
l'ALCQ!

CESSION, SOUS-LOCATION OU RÉSILIATION??



Vous désirez quitter votre logement en cours de bail? Il faut savoir qu'un bail équivaut à un contrat, on ne peut donc pas le briser comme on veut. Sachez toutefois que trois options s'offrent à vous.

Option 1: La résiliation

L'option la plus simple, lorsque vous voulez quitter définitivement votre logement, c'est de signer une entente de résiliation de bail avec votre propriétaire. En effet, nous encourageons la bonne entente avec celui-ci. Vous pouvez donc prendre une entente avec lui pour quitter au moment voulu. Ce sera alors au propriétaire de trouver un nouveau locataire.

Option 2 : La cession

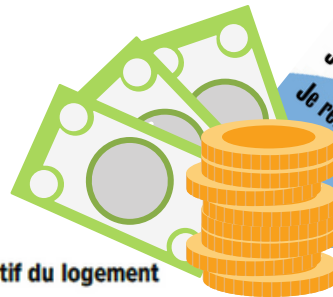
Toujours lorsque vous voulez quitter définitivement votre logement, vous pouvez aussi faire une cession de bail. La cession, tout comme la résiliation, vous libère complètement de vos obligations auprès de votre propriétaire. C'est une façon de «contrer» les hausses abusives. Néanmoins, c'est vous qui devez faire les recherches afin de trouver un nouveau locataire. Le proprio peut également participer de manière volontaire à la recherche. Il doit aussi accepter le nouveau locataire. Une fois trouvé, vous pouvez envoyer votre avis de cession de bail et le propriétaire à 15 jours pour y répondre. Il ne peut refuser que pour des motifs sérieux. Il est réputé avoir accepté passé le délai de 15 jours.

Option 3: La sous-location

La sous-location est préférable lorsque vous voulez garder votre logement. Par exemple, si vous quittez le pays pour quelques mois et que vous voulez avoir votre logement à votre retour. Vous devez aviser par écrit le propriétaire afin de lui fournir le nom et l'adresse de la personne qui entend sous-louer. Le délai de 15 jours s'applique également et il est réputé avoir accepté s'il ne donne pas suite. **CEPENDANT**, vous demeurez responsable de votre logement en cas de non-paiement ou de bris du sous-locateur.

REFUS D'AUGMENTATION DE LOYER

**VOUS AVEZ REÇU UN AVIS
D'AUGMENTATION DE LOYER ET VOUS JUGEZ
QU'ELLE EST TROP ÉLEVÉE ? VOUS POUVEZ
LA REFUSER!**



Demande de fixation de loyer auprès du Tribunal administratif du logement

Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du Tribunal (nouveau loyer ou nouvelles conditions). **Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.**

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

L'avis du locateur et la réponse du locataire doivent être donnés dans les délais indiqués au tableau ci-dessous.

Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)			
	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois de la réception de l'avis de modification.	1 mois de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée	Des exceptions s'appliquent. Voir la section F de votre bail (art. 1955 C.c.Q.)	
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		

**EXCEPTIONS: Vous ne
pouvez refuser une
hausse de loyer si votre
logement à moins de
5ans ou a changé de
vocation dans les 5
dernières années (voir
la clause F de votre bail)
OU si vous vivez en HLM.**

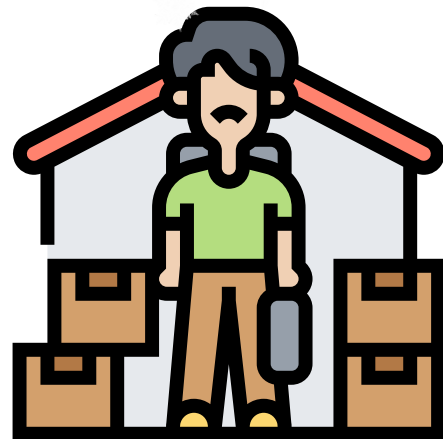
**Formulaire
disponible sur notre
babillard**



REFUS D'AUGMENTATION DE LOYER

Au Québec, le renouvellement de bail et la hausse de loyer sont encadrés par la loi.

Cela signifie qu'un propriétaire ne peut pas augmenter un loyer ou modifier les conditions d'un bail n'importe quand, n'importe comment.



Quand un avis de hausse de loyer est-il conforme à la loi?

L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer :



- Le montant du nouveau loyer proposé ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage par rapport au montant du loyer en cours;
- La durée proposée du bail, si le propriétaire propose de la modifier;
- Le délai accordé au locataire pour refuser l'augmentation de loyer proposée;
- Toute autre modification demandée.

Attention! Si vous n'avisez pas le propriétaire de votre refus, la loi considère que vous avez accepté les modifications proposées. Il est donc important d'aviser votre propriétaire si vous n'êtes pas d'accord avec ses propositions.

REFUS D'AUGMENTATION DE LOYER

Qu'arrive-t-il si un avis de hausse de loyer n'est pas conforme à la loi?



Il peut arriver que le propriétaire envoie un avis qui n'est pas conforme au modèle proposé par le TAL.

Par exemple, l'avis peut donner l'impression que le locataire n'a que deux choix: accepter la hausse de loyer ou quitter le logement. Ou encore, l'avis peut omettre de préciser que le locataire a un mois pour signifier par écrit qu'il n'est pas d'accord avec l'augmentation.

Peu importe le cas, le locataire qui désire contester la hausse de loyer devrait quand même envoyer, dans le mois de la réception de l'avis, une lettre au propriétaire pour lui dire qu'il refuse la hausse proposée.

En effet, il est arrivé que le TAL déclare qu'un tel avis était nul et que le propriétaire n'avait donc pas droit à la hausse de loyer demandée. Mais il est aussi arrivé qu'il déclare que l'avis était valide, parce que le locataire n'avait subi aucun dommage à cause de sa non-conformité.

Que peut faire le propriétaire si je refuse la hausse de loyer?

Dans le cas où vous refusez la hausse de loyer ou les modifications proposées par le propriétaire, ce dernier a 3 options :

1. Il peut décider de ne rien faire. Dans ce cas, le bail sera renouvelé aux mêmes conditions qu'avant.
2. Il peut négocier avec vous pour conclure une entente. En effet, il est toujours possible pour le propriétaire et le locataire de s'entendre à l'amiable.
3. Il peut s'adresser au TAL pour qu'il fixe le montant du loyer ou qu'il se prononce sur la modification contestée. Il a un mois après avoir reçu votre avis de refus pour le faire.



PRODUITS PROMOTIONNELS

Dans le cadre de notre projet d'auto-financement, nous offrons dorénavant les produits promotionnels suivants:



**UNE PETITE LAMPE RÉFLÉCHISSANTE À 5\$
(BIEN PRATIQUE POUR TROUVER LES CLEFS
DE VOTRE LOGEMENT DE VOTRE SAC)**



**UN SAC RÉUTILISABLE À 3\$ (TRÈS PRATIQUE
POUR APPORTER VOTRE REFUS
D'AUGMENTATION DE LOYER À VOTRE
PROPRIÉTAIRE)**



**UN CRAYON À 1\$ (QUI PEUT ÊTRE
UTILISÉ POUR SIGNER UN NOUVEAU
BAIL... OU PAS)**



**N'hésitez pas à nous encourager en
venant faire un tour à nos bureaux.**

Aide fédérale et provinciale au paiement du loyer

Aide unique de 500\$ du fédéral pour les locataires à faible revenu

Conditions d'admissibilité:

- Avoir produit une déclaration de revenus pour 2021
- Avoir au moins 15 ans le 1er décembre 2022
- Être résident du Canada aux fins de l'impôt en 2022
- Avoir un revenu familial net ajusté de 20 000\$ ou moins pour les particuliers ou 35 000\$ ou moins pour les familles
- Avoir versé au moins 30% de son revenu familial net rajusté de 2021 sur le loyer de 2022 pour la résidence principale au cours de l'année civile 2022
- Être en mesure de fournir son adresse en 2022 et les coordonnées de son propriétaire.

Il est possible de faire une demande jusqu'au vendredi 31 mars 2023.

1-800-282-8079

Programme Allocation-logement

Vous êtes avez un faible revenu? Vous avez au moins un enfant à charge OU vous avez 50 ans ou plus? Vous pourriez être admissible au programme d'Allocation-logement.

Limites du revenu annuel familial pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023

Situation familiale	Revenu annuel maximal d'admissibilité
Personne seule de 50 ans ou plus	20 800 \$
Couple sans enfant dont au moins une des deux personnes est âgée de 50 ans ou plus	29 400 \$
Couple avec un enfant	36 000 \$
Famille monoparentale avec un ou deux enfants	36 000 \$
Couple avec deux enfants ou plus	41 600 \$
Famille monoparentale avec trois enfants ou plus	41 600 \$



p.10

DEVENIR MEMBRE

L'Association des locataires Centre-du-Québec est un organisme qui a pour mission la défense individuelle et collective des droits des locataires en matière de droit du logement.

Le dynamisme et la pérennité de l'Association des locataires Centre-du-Québec repose sur ses membres. C'est pourquoi nous vous invitons à être solidaire aux autres locataires en devenant membre. C'est avec une force collective que nous pouvons faire avancer les choses!

En devenant membre, vous recevrez tous nos bulletins du locataire et vous serez informé des événements et des activités de l'organisme.

Pour devenir membre vous n'avez qu'à déboursier la cotisation symbolique de :

- 2 \$ à titre de membre individuel
- OU 10 \$ à titre de membre collectif (OBNL).

Communiquer avec nous au : (819) 758-3673 afin d'obtenir votre coupon d'adhésion!



NOUS JOINDRE

En tant que locataire, vous avez des droits!

Que ce soit pour des démarches auprès du Tribunal administratif du logement, pour de l'information ou encore pour connaître vos droits, l'Association des locataires Centre-du-Québec est là pour vous aider.

Les services rendus par l'organisme sont offerts **gratuitement**.

N'hésitez pas à nous joindre pour toutes questions relatives à votre logement au **819 758-3673** ou à notre adresse courriel : **info@assolocataires.org**.

Nos heures d'ouverture sont les suivantes : du lundi au jeudi, de 8:00 à 12:00 et de 13:00 à 16:00 et le vendredi de 8h à 12:00. Dans le cas d'une situation particulière, nous pouvons nous adapter à vos disponibilités. Prendre note que nous serons fermés pour la période des fêtes du 23 décembre au 3 janvier inclusivement.



59, rue Monfette, local 229, Victoriaville QC G6P 1J8
Tél. : 819 758-3673 | Sans frais : 1 855 758-2523