

POUR LE RESPECT DU BAIL

LA REPRISE DE LOGEMENT

Le propriétaire peut reprendre le logement pour :

- l'habiter lui-même;
- loger ses enfants et ses parents;
- loger son ex-conjoint(e) ou tout autre membre de sa famille ou de sa belle-famille dont il est le principal soutien.

Le propriétaire peut reprendre le logement seulement s'il en est le seul propriétaire ou s'il est copropriétaire avec son conjoint. Il ne peut jamais reprendre le logement avant la fin du bail, sauf si cela vous convient.

Le propriétaire doit obligatoirement vous transmettre un **avis écrit** qui doit indiquer la **date** prévue de la reprise, l'**identité** du futur locataire et son **lien** avec le propriétaire.

Le délai d'envoi de l'avis est 6 mois pour un bail de plus de six mois ou à durée indéterminée.

Donc, si vous avez signé un bail d'un an qui débute le 1^{er} juillet 2013 et prend fin le 30 juin 2014, le propriétaire devra vous envoyer l'avis au plus tard le 31 décembre 2013.

LE DÉLAI DE RÉPONSE DU LOCATAIRE

Vous avez un mois après la réception de l'avis pour répondre à votre propriétaire. Vous n'êtes pas obligé d'accepter de déménager. La loi prévoit que si **vous ne répondez pas**, votre absence de réponse équivaut à un **refus de déménager**.

Si vous refusez la reprise, le propriétaire doit alors s'adresser à la Régie dans le mois suivant votre refus pour obtenir l'autorisation de reprendre votre logement.

L'INDEMNITÉ EN FAVEUR DU LOCATAIRE

Dans tous les cas de reprise, le locataire est en droit de demander une indemnité. Vous l'obtiendrez seulement si vous la demandez. Avant d'accepter une reprise de logement, négociez une indemnité raisonnable avec le propriétaire.

LA CONVERSION EN CONDO

C'est la transformation d'un immeuble à propriétaire unique en un immeuble à plusieurs propriétaires. Pour être valide, la conversion doit être autorisée par la Régie du logement.

La conversion en condo ne doit pas menacer le droit au maintien dans les lieux des locataires. Ceux-ci conservent ce droit tant qu'ils respectent leurs obligations surtout que la reprise du logement par le propriétaire n'est plus possible (sauf exceptions).

Pour convertir son immeuble, un propriétaire doit :

1. aviser chaque locataire de l'immeuble de son intention avant toute autre démarche;
2. obtenir de la municipalité une autorisation de conversion;
3. offrir au locataire d'acheter son logement.

RECOURS DU LOCATAIRE

En cas d'éviction illégale, le locataire peut demander des dommages-intérêts ainsi que des dommages punitifs résultant de son départ définitif du logement, qu'il y ait ou non consenti, si ce départ résulte :

- d'une reprise illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en condo;
- de travaux effectués en vue de préparer l'immeuble à la conversion et de l'évincer.

Il est interdit à toute personne qui veut convertir un immeuble en copropriété divisé d'user de harcèlement ou de faire des hausses de loyer abusives. Si tel est le cas, plusieurs recours s'offrent aux locataires :

- demander une diminution de loyer, des dommages-intérêts et des dommages punitifs;
- adresser une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse;
- déposer une plainte auprès du Procureur général.



COMITÉ LOGEMENT
RIVE-SUD

311, rue McLeod, Châteauguay, QC J6J 2H8
238, rue Saint-Louis, Longueuil, QC J4R 2L6

info@comite-logement.org

www.comite-logement.org



Le Comité logement Rive-Sud est un organisme qui milite, depuis 35 ans, pour la promotion et le développement du logement social dans la région. Nous aidons également les locataires à faire respecter leurs droits lors de litiges avec leur propriétaire.

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions si vous avez besoin de plus d'informations concernant les augmentations et la reprise de logement ou pour toute autre question.

VOS RESSOURCES

NATURE-ACTION QUÉBEC :

1 800 214-1214 (sans frais)

Pour des conseils afin de réduire votre facture de chauffage

RÉGIE DU LOGEMENT :

1 800 683-2245

Pour des renseignements sur vos droits de locataire

COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE :

514 873-5146

Si vous pensez être victime de discrimination

AIDE JURIQUE :

450 928-7655

Assistance juridique pour les personnes à faible revenu

Problèmes
de logement?

Faites respecter
vos droits!



COMITÉ
LOGEMENT
RIVE-SUD

CHÂTEAUGUAY

450 699-3060 #5

LONGUEUIL

450 812-8228

1 866 399-3060 #5

www.comite-logement.org

f / COMITE-LOGEMENT-RIVE-SUD

Information also available in English / Información disponible en español

AUGMENTATION DE LOYER

A. L'AVIS D'AUGMENTATION :

- Doit parvenir par écrit (en cas d'avis verbal, mieux vaut aussi répondre par écrit);
- Dans la même langue que le bail;
- Précise le montant de l'augmentation, le délai d'un mois accordé au locataire pour refuser l'augmentation et les autres modifications au bail.

B. LES DÉLAIS OBLIGATOIRES POUR L'ENVOI D'UN TEL AVIS :

- Bail d'un an ou plus :
3 à 6 mois avant la fin du bail;
- Bail de moins de 12 mois :
1 à 2 mois avant la fin du bail;
- Bail à durée indéterminée ou bail verbal :
1 à 2 mois avant la date de modification souhaitée;
- Pour le bail à durée fixe d'une chambre :
entre 10 à 20 jours avant la fin du bail;
ou avant la date de modification souhaitée pour un bail à durée indéterminée.

C. IL NE PEUT Y AVOIR QU'UNE SEULE AUGMENTATION PAR PÉRIODE DE 12 MOIS.



TROIS CHOIX DE RÉPONSES

REFUSER

Répondre au propriétaire par courrier recommandé, dans un délai d'un mois après la réception de l'avis :

« Je désire reconduire mon bail, mais je refuse l'augmentation proposée. »

OU ACCEPTER L'AUGMENTATION

Ne pas répondre signifie que votre bail se renouvelle aux conditions inscrites dans l'avis reçu. Nous vous conseillons de refuser toute augmentation abusive.

OU DÉMÉNAGER

Répondre au propriétaire par courrier recommandé, dans un délai d'un mois après la réception de l'avis :

« Je ne veux pas reconduire mon bail. »

EN CAS DE REFUS

Refuser est un droit reconnu par la loi. On ne peut pas vous évincer de votre logement pour ce motif.

Dans le mois du refus, le propriétaire peut :

1. S'adresser à la Régie du logement. La Régie fixe le loyer en fonction des revenus et dépenses annuels de votre immeuble.
2. Tenter de négocier. Prenez le temps de réfléchir et ne signez rien sur le champ.
3. Si le propriétaire ne répond pas à votre lettre de refus dans les 30 jours, c'est qu'il a accepté votre refus. Vous n'aurez donc pas d'hausse de loyer

POUR UN LOGEMENT DE QUALITÉ

LE LOGEMENT INSALUBRE

Le propriétaire est obligé, selon la loi, de vous remettre le logement loué en bon état. Tout au long de l'année, il doit effectuer l'entretien général de l'immeuble, ainsi que les réparations majeures et urgentes. Vous avez également le devoir de respecter certaines obligations d'entretien.

Est considéré comme impropre à l'habitation, un logement qui constitue une menace pour la santé ou la sécurité de ses occupants pour une des raisons suivantes :

- présence de moisissures;
- infestation de vermine;
- besoin de réparations majeures;
- il n'y a pas d'eau chaude;
- système de chauffage déficient;
- présence de mauvaises odeurs ou de vapeurs toxiques.

PROCÉDURES À SUIVRE

- 1- Parlez-en poliment avec votre propriétaire. Essayez de vous entendre à l'amiable.
- 2- Préparez vos preuves (témoins, photos, enregistrements, avis, factures, rapport d'un expert ou inspecteur municipal.
- 3- Si rien ne change, avisez le propriétaire par écrit. Envoyez-lui une mise en demeure par courrier recommandé, en indiquant bien le délai accordé (généralement 10 jours).
- 4- Si malgré votre plainte écrite, la situation n'est toujours pas corrigée, vous pouvez vous adresser à la Régie du logement pour dommages-intérêts, exécution en nature de l'obligation, une diminution de loyer et/ou la résiliation du bail.

Si vous n'êtes pas certain que votre logement peut être considéré comme insalubre, ou pour faire visiter votre logement par un employé du Comité logement, appelez nous.

ALLOCATION-LOGEMENT

Si vous êtes une personne à faible revenu et que vous consacrez une grande partie de votre revenu total à vous loger, soit 30 % ou plus, vous pourriez être admissible au programme Allocation-logement.

Si vous êtes dans l'une ou l'autre des situations suivantes, vous pourriez y avoir droit :

- vous êtes une personne seule, âgée de 52 ans et plus;
- vous vivez en couple et l'un de vous est âgé de 52 ans et plus;
- vous êtes une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.

Pour la recevoir, communiquez avec l'un des bureaux de Revenu Québec pour obtenir le formulaire *Demande d'allocation-logement*.

1 800 267-6299

FROHM
Inscription sur la liste
de demandeurs
de logement sociaux.

450 201-0786
1 866 977-0786

www.logementalouermonteregie.com