

## Régie du logement du Québec (RLQ)

La Régie du logement du Québec est un organisme gouvernemental qui agit à titre de tribunal spécialisé en matière de bail résidentiel. Il y a lieu de s'y référer pour toute question concernant les droits et obligations des propriétaires et des locataires (ou encore en cas de litige entre ces parties).

Régie du logement du Québec 1-800-683-2245 (sans frais) [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

### Obligations principales du propriétaire :

- ☑ Assurer la jouissance paisible du logement ;
- ☑ Avertir le locataire de sa venue (préavis de 24 heures) ;
- ☑ Maintenir le logement en bon état d'habitabilité ;
- ☑ Garantir que le logement puisse servir à son usage normal et l'entretenir à cette fin durant toute la durée du bail ;
- ☑ Faire toutes les réparations nécessaires ;
- ☑ Ne pas poser ou changer une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès du locataire au logement.

### Obligations principales du locataire :

- ☑ Payer le loyer convenu au complet à la date convenue (Voir la section Le loyer) ;
- ☑ Utiliser le logement avec prudence et diligence (Attention par exemple au risque d'incendie lorsque vous fumez ou cuisinez avec de l'huile brûlante) ;
- ☑ Maintenir le logement en bon état de propreté ;
- ☑ Respecter les lois relatives à la sécurité et à la salubrité du logement. Par exemple, ne pas conserver sans consentement des substances toxiques ou inflammables ;
- ☑ Effectuer les réparations locatives dans certains cas ;
- ☑ Subir les réparations urgentes et nécessaires ; ☑ Permettre la vérification de l'état du logement, l'affichage et sa visite à un acquéreur ou à un locataire éventuel ;
- ☑ Ne pas poser ou changer une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès du propriétaire au logement ;

☒ Se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et/ou du propriétaire ;

☒ Par souci de bon voisinage, évitez le bruit entre 23h et 7h, les visiteurs trop nombreux ou fréquents, la cuisine trop odorante, l'accumulation de déchets dans les aires communes, etc. ;

☒ Aviser le propriétaire d'une défectuosité ou détérioration substantielle.

Source : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droits/bail.asp>

**ATTENTION** : Le propriétaire ne peut pas entrer dans votre logement sans préavis. S'il a besoin d'entrer chez vous pour effectuer des réparations par exemple, le propriétaire est tenu de vous donner un avis (verbal ou écrit) de 24 heures.

## Le bail

Moyen Formulaire de bail obligatoire de la Régie du logement (version papier) qui doit être fourni par le propriétaire. Durée Un an (du 1er juillet au 30 juin) Ou toute autre durée convenue par les parties Langue de rédaction Français Ou toute autre langue convenue par les parties Dispositions à inclure

☒ Nom du propriétaire et celui du locataire ;

☒ Adresse du logement loué ;

☒ Loyer mensuel convenu et s'il comprend les services publics, le stationnement et le câble ;

☒ Date d'exigibilité du paiement du loyer (par exemple, le premier jour de chaque mois) ;

☒ Défectuosités et obligation de les réparer selon le délai prescrit à la demande du locataire ;

☒ Durée du bail ;

☒ Délai exigé du locataire pour résilier le bail (60 jours, par exemple)

☒ Règles s'appliquant à la sous-location ;

☒ Augmentations de loyer permises ;

☒ Restrictions particulières : interdiction de pensionnaires, de fumer, d'animaux, de lits d'eau, de couper du bois, etc. ;

☒ Quand et comment le propriétaire peut entrer sur les lieux ;

☒ Modalités de résiliation ;

☒ Résolution des différends : paiements en retard, dommages et réparations, expulsion ;

☒ Contact en cas d'urgence pour le locataire et le propriétaire (téléphone, télécopieur, courrier électronique).

Pour plus d'informations, se référer à la Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Rupture et renouvellement

☒ Le locataire qui souhaite quitter son logement avant la fin du bail peut, avec l'accord du propriétaire :

- o Verser une indemnité pour être libéré de ses obligations ;
- o Procéder à une cession de bail à un autre locataire et être libéré de ses obligations ;

Exemple d'avis de cession de bail et Exemple de contrat de cession de bail

- o Sous-louer son logement à un autre locataire tout en maintenant ses obligations.  
Exemple d'avis de sous-location

☒ Le bail se renouvelle automatiquement sous les mêmes conditions sauf si le propriétaire désire modifier une condition du bail, par exemple hausser le prix du loyer. Un avis de modification doit alors être envoyé au locataire :

- o 3 à 6 mois avant la fin du bail si celui-ci est de 12 mois et plus
- o 1 à 2 mois avant la fin du bail si celui-ci est de moins de 12 mois.

☒ Si le locataire ne souhaite pas renouveler son bail, il doit faire parvenir un avis de non-renouvellement au propriétaire dans les mêmes délais. Exemple d'avis de non-renouvellement  
Valeur légale Le non-respect d'un bail par le propriétaire et/ou le locataire peut impliquer des pénalités monétaires et/ou des procédures judiciaires.

Sources :

☒ <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droits/bail.asp>

☒ <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/ceder.asp>

☒ <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/nonreconduction.asp>

**ATTENTION** : Un retard dans l'avis de fin de bail retourné par le locataire peut lui causer des pénalités financières importantes puisque sans avis reçu dans les délais, le bail est renouvelé automatiquement.

**ATTENTION** : Refusez les demandes d'informations trop intrusives. Le propriétaire peut s'enquérir de vos noms et coordonnées, de votre comportement face à vos responsabilités de locataire (payer le logement à temps, se comporter de manière correcte, nettoyer son logement, joindre le propriétaire dès que possible lors d'un problème pour lequel des réparations ou des services sont nécessaires, etc.) et de vos habitudes de paiement.

Cependant vous n'avez pas à divulguer votre :

☒ Numéro d'assurance sociale (NAS) (voir la section Obtention d'un numéro d'assurance sociale (NAS) pour le stage) ;

☒ Numéro de permis de conduire ;

☒ Numéro de la carte d'assurance-maladie ;

☒ Numéro de compte bancaire.

Divulguer ces informations personnelles peut entraîner l'usurpation de votre identité et des fraudes !

**ATTENTION** : La Charte québécoise des droits et libertés de la personne stipule qu'en matière de logement la discrimination est interdite. Conséquemment, un propriétaire ne peut refuser la location d'un logement pour des motifs liés à l'âge, au sexe, à la race, à l'origine ethnique, à la langue, à la religion, à l'orientation sexuelle ou à un handicap physique. Il ne peut pas non plus refuser de louer à une personne parce qu'elle est enceinte ou à un ou des enfants, sauf dans le cas où la taille restreinte du logement justifie un tel refus.

Le harcèlement est également interdit. Ainsi, un propriétaire (ou des voisins) ne peut user de gestes ou de paroles désobligeantes à l'égard d'un locataire afin de l'inciter à quitter les lieux ou de restreindre son droit à la jouissance paisible du logement.

Aussi regrettable que ce soit, il pourrait arriver que vous soyez victimes de discrimination et/ou harcèlement de façon directe ou indirecte. Il faut donc être vigilant et ne pas tolérer les abus à son endroit. Pour plus d'informations à ce sujet, ou pour déposer une plainte, se référer à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse du Québec.

Pour en avoir une explication simplifiée, consultez :

<http://www.educaloi.qc.ca/capsules/ladiscrimination-en-matiere-de-logement>

## Le loyer

Modalités de paiement :

☒ Le loyer est généralement payé par chèque personnel, virement bancaire, voire en argent liquide.

**IMPORTANT** : Pour le paiement en argent, il est impératif d'obtenir un reçu attestant chaque paiement.

**ATTENTION** : Le propriétaire ne peut pas exiger du locataire: ☒ Un versement dépassant un mois de loyer ; ☒ Une somme d'argent autre que le loyer. Par exemple, un dépôt pour les clés ou une caution en cas de bris ; ☒ Le paiement à l'avance du loyer, à l'exception du premier mois qui peut être exigé en guise de réservation lors de la signature du bail ; ☒ Que les paiements du loyer se fassent par chèques postdatés.

Ces pratiques, bien qu'interdites, sont assez courantes. Si votre propriétaire s'y adonne, à vous de convenir d'une entente.

### Défaut de paiement :

☒ En cas de non-paiement, de retards prolongés et/ou fréquents, le locataire s'expose à des frais majorés (loyer, intérêts et frais judiciaires), mais aussi à la résiliation du bail et à l'expulsion du logement. Veillez donc à payer votre bail à temps !

**IMPORTANT** : En cas de litige, il revient au locataire de prouver qu'il a effectivement acquitté ses frais de loyer d'où la nécessité de conserver ses reçus/relevés bancaires.

**Augmentation de loyer** : ☒ Le prix du loyer ne peut être augmenté en cours de bail, mais peut l'être lors de la reconduction du bail ou de la conclusion d'un nouveau bail. (Dans ce dernier cas, le propriétaire doit mentionner au nouveau locataire le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois précédant l'entrée en vigueur du nouveau bail) ; ☒ Il n'y a pas de plafond sur les augmentations de loyer, ni de taux fixes d'augmentation ; ☒ Un locataire peut contester

l'augmentation du loyer par écrit dans les délais prescrits. Si le propriétaire et lui n'arrivent pas à s'entendre, la Régie du logement (RLQ) peut être appelée à fixer le loyer.

Sources :

☞ <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/paiement.asp>

☞ <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/nonreconduction.asp>

## **Ameublement**

Pour vivre confortablement dans un nouveau logement, il faut se procurer toute une panoplie de meubles, d'électroménagers, de petits appareils électriques ou autres articles domestiques usuels, ce qui représente des dépenses souvent considérables.

Pour obtenir des meubles ou des électroménagers neufs à prix abordable, rechercher les soldes assez fréquents offerts par les détaillants locaux (Sears, , Walmart, Canadian Tire, Rossy, Centre de liquidation Gagnon Frères, Future Shop, Surplus RD, etc.)

**BON À SAVOIR** : Conserver son reçu de caisse pour s'éviter des ennuis. Lorsqu'on fait des achats importants, il est toujours sage de conserver son reçu en vue d'un éventuel échange, remboursement ou réclamation de garantie.

**ASTUCE** : Achetez plusieurs meubles dans un magasin et économisez ! Le vendeur peut vous encourager à l'achat de plusieurs meubles et électroménagers dans son magasin en proposant un item gratuit ou une réduction générale de prix, par exemple 15%, soit l'équivalent des taxes.

**ASTUCE** : Payez par carte de crédit pour bénéficier d'une garantie prolongée. Plusieurs cartes de crédit offrent automatiquement une garantie prolongée sur les achats effectués. En cas de problème avec vos meubles ou vos électroménagers, ceci peut être très utile.

### **Pour trouver des meubles ou électroménagers d'occasion à prix très réduits, voire gratuits :**

☒ Se renseigner auprès des organismes communautaires locaux : Atelier de récupération St-Joseph, Société St-Vincent de Paul, Maison de quartier de Jonquière, Sauvons les meubles, la Meublerie de La Baie etc.) ;

☒ Consulter les petites annonces des journaux ou de divers sites Internet

o Groupe Facebook ou Marketplace

o <http://kijiji.ca>

☒ Visiter les ventes de garage (ventes-débarras) et les marchés aux puces organisés dans son quartier.

**ASTUCE** : Faire des achats de meubles et d'électros optimaux ! Dans l'optique d'utiliser le plus judicieusement possible son budget d'ameublement, il peut valoir la peine d'acheter des électroménagers neufs sous garantie (pour lesquels on n'aura pas à assumer de réparations) et des meubles usagés encore en très bon état.

## **Électricité/chauffage/eau chaude**

Lorsque l'électricité, le chauffage ou l'eau chaude ne sont pas compris dans le loyer, il revient au locataire du logement de s'abonner au service d'électricité. Pour ce faire, vous n'avez qu'à communiquer avec la société d'État Hydro-Québec et à faire mention de la date de prise de possession du logement.

Hydro-Québec (pour les gens de l'extérieur d'Alma) [www.hydroquebec.com](http://www.hydroquebec.com) ou Hydro Jonquière

**BON À SAVOIR** : L'électricité, combien ça coûte? Hydro-Québec et Hydro-Alma peuvent fournir (sur demande) une estimation des coûts concernant la consommation électrique moyenne des occupants précédents d'un logement. Cette information peut s'avérer très utile pour l'élaboration d'un budget. Le propriétaire du logement peut également indiquer le coût estimé par mois.

**IMPORTANT** : Un grand verre d'eau, s.v.p. ! **Au Québec, l'eau froide est bonne à la consommation** et gratuite dans la majorité des municipalités. Profitez de cette ressource précieuse tout en ayant une consommation raisonnable et responsable!

## Assurance-habitation

Il est fortement conseillé de contracter une assurance habitation pour son logement loué et les biens qui s'y trouvent afin de s'éviter bien des tracas. L'assurance-habitation couvre les possessions d'un assuré contre le feu, le vol, le vandalisme, et certains autres dégâts, en plus de lui offrir une protection en responsabilité civile. Ceci implique qu'advenant le cas où vous seriez tenu responsable de dommages causés involontairement à autrui ou au logement, la réparation des dommages serait alors assumée par l'assureur. ASTUCE : Un inventaire, pas de galère ! Il est avisé de dresser un inventaire de l'ensemble de ses biens et de leur valeur respective (avec preuves justificatives si possible), d'en conserver une copie pour soi en lieu sûr et d'en faire parvenir à l'assureur une copie à conserver au dossier. Ainsi, la police d'assurance offerte sera plus adaptée aux besoins réels de l'assuré et il sera plus facile pour lui d'être indemnisé en cas de dommages. Voici un exemple d'inventaire.

Les courtiers et compagnies d'assurance privée proposent sur le marché une grande variété de produits d'assurance habitation, lesquels présentent des niveaux de protection et de coût différents. Pour trouver la couverture qui convienne le mieux à ses besoins au meilleur prix, il est important de se renseigner auprès d'un courtier et de comparer entre elles les offres de plusieurs assureurs.

Pour trouver un courtier : <http://www.monmagasineurdassurance.com/quebec/>

Pour plus d'informations générales concernant les assurances : Infoassurance  
<http://www.infoassurance.ca/fr/habitation/locataire/ce-qui-est-assure/>

Bureau d'assurance du Canada 1 877 288-4321 [www.bac-quebec.qc.ca](http://www.bac-quebec.qc.ca)