



LOCATAIRES INFORMÉS, LOCATAIRES PROTÉGÉS

**LES LOCATAIRES
ONT DES DROITS.**



Qu'est-ce que l'ALOCAT ?

L'association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT) a pour mission de s'impliquer activement afin de faire connaître les droits des locataires ainsi que le logement social comme moyen de lutte contre la pauvreté. Elle priorise une démarche d'éducation populaire et de défense collective des droits, qui place les locataires de l'Abitibi-Témiscamingue au centre de l'action.



Table des matières

Qu'est-ce que l'ALOCAT.....	1
Mise en garde.....	2
Obligations des locataires.....	4
Obligation des propriétaires.....	5
Droits des locataires.....	6
La signature du bail.....	7
La cession de bail.....	8
Avis aux nouveaux locataires.....	9
La colocation.....	10
La sous-location.....	11
Logement insalubre.....	12
Insectes ou rongeurs dans le loyer.....	15
Dépôt de garantie.....	16
Les hausses de loyer.....	17
Répondre à l'avis de hausse.....	18
Refus d'augmentation de loyer.....	19
Les travaux.....	20
Les évictions.....	22
Les reprises de logement.....	23
Les résidences pour personnes âgées.....	24
Les chambreurs.....	25
Les étudiants.....	26
Mise en demeure.....	27
Des petites astuces.....	28



**Ne vous inquiétez pas, vous
avez des droits !
Attendez avant de signer.**

Prenez le temps de bien lire
et de comprendre le contrat
avant de signer quoi que ce
soit.

En tout temps, vous pouvez vous référer à l'Association des
locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT).

(819) 762-0527



Je suis locataire, est-ce que j'ai des obligations?

Locataire = la personne qui loue un logement à un propriétaire.

➔ La réponse est oui! En tant que locataire vous avez des obligations envers votre propriétaire, mais aussi envers votre logement. Voici ces obligations :



Payer votre loyer;



Utiliser le logement avec prudence et de manière responsable;



Effectuer les petites réparations qui s'imposent (exemples : changer une ampoule ou les batteries de l'alarme d'incendie);



Remettre le logement dans l'état où vous l'avez reçu;



Ne pas changer la forme ou la destination du logement sans la permission du propriétaire;



Ne pas troubler la tranquillité des autres locataires.

Pour résumer :

En tant que locataire, vous devez payer votre loyer comme convenu dans le bail. Vous devez utiliser le logement de façon responsable, donc de l'entretenir pour qu'il conserve son état. Vous devez vous assurer de faire les petites réparations qui sont nécessaires. Vous devez aussi être respectueux envers les autres locataires pour ne pas troubler la paix.

Est-ce que mon propriétaire a des obligations?

Propriétaire = la personne à qui appartient le logement



Une fois de plus, la réponse est oui! Votre propriétaire a des obligations envers vous, les voici :



Offrir un logement en bon état, propre et habitable;



Procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail;



Garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail;



Faire toutes les réparations nécessaires au logement à l'exception des menues réparations d'entretien;



Avoir un comportement bienveillant envers ses locataires.
(Toute forme de harcèlement n'est pas tolérée, voire criminelle).



La locataire victime peut porter plainte au TAL, demander la résiliation du bail, une diminution de loyer ou des dommages-intérêts si elle prouve que cela perturbe sa tranquillité ou l'oblige à quitter.

Le saviez-vous ?

Votre propriétaire a une obligation de résultat. C'est-à-dire qu'elle est dans l'obligation de faire les travaux nécessaires et toutes autres tâches qui doivent être effectuées dans votre logement et ce, dans des délais raisonnables.

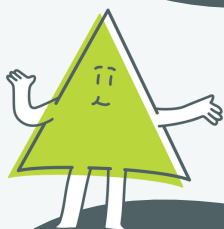
Pour résumer :

Votre propriétaire doit vous fournir un logement propre et en bon état. Elle doit s'assurer de vous procurer un endroit calme et agréable pour vivre. Elle doit aussi faire l'entretien et les réparations nécessaires en lien avec l'état de votre logement.

Quels sont vos droits?

En tant que locataire, vous avez des droits. Les voici :

Jouissance paisible : Vous avez le droit d'utiliser vos biens sans être dérangé.



Égalité et sans discrimination: Vous devez être traité de manière juste et sans préjugés.

Relation saine propriétaire-locataire : Le propriétaire ne peut pas entrer dans votre appartement sans prévenir, sauf en cas d'urgence.



Accommodation raisonnable : Le logement peut être adapté à vos besoins sans trop de contraintes pour le propriétaire.

La signature du bail

Avant la signature...

Enquête de crédit :

- La propriétaire peut demander une enquête de crédit pour évaluer votre capacité de payer.
- Si vous ne pouvez pas fournir cette enquête, vous pouvez donner une référence d'ancien propriétaire ou toute preuve de votre capacité à payer le loyer chaque mois tel des factures d'hydro, de cellulaire, d'assurance automobile
- Si vous ne pouvez pas prouver cela, la propriétaire a le droit de refuser de vous louer l'appartement.

À la signature...

- Il ne peut pas y avoir de clause discriminatoire (ex : écrire qu'il est interdit d'y vivre à plus de 2 personnes).
- Au moment de signer, la propriétaire peut demander de vérifier votre identité avec une pièce d'identité, mais elle ne peut pas en faire de copie.



IMPORTANT : TOUTE décision du propriétaire ne doit pas être basée sur les stéréotypes, l'âge, les mauvaises expériences passées ou autre, car cela est considéré comme discriminatoire.

Vous ne désirez plus vivre dans votre logement avant la fin de votre bail? Il est possible de céder votre bail!

Pour ce faire :



Vous devez trouver une personne et signer une cession de bail avec cette personne.



Vous devez par la suite aviser votre propriétaire de la cession de bail. Dans cet avis, vous êtes seulement obligés de mentionner le nom et l'adresse du futur locataire et la date de la cession de bail.

Notez bien !

Le propriétaire a 15 jours pour vous répondre, s'il ne vous répond pas, cela équivaut à une acceptation.

Votre propriétaire peut refuser la cession, dans ce cas, il y a deux cas possibles. Il refuse sans justification, ce qui mène à une résiliation automatique ou il refuse pour des motifs sérieux (ex: le locataire est un mauvais payeur), ce qui ne mène pas à la résiliation du bail.



Avis aux nouveaux locataires



Lorsqu'un locataire part, les propriétaires en profitent pour augmenter le prix du loyer. Le propriétaire est donc obligé d'informer le nouveau locataire du montant le plus bas payé au cours des 12 derniers mois.

Ce montant doit être inscrit sur le bail dans la section G : « Avis au nouveau locataire ».

Si le montant de l'ancien loyer est indiqué, vous avez 10 jours suivant la signature du bail pour contester ce montant.
S'il n'est pas indiqué, vous avez 2 mois à partir du début du bail pour demander au TAL de fixer le montant du loyer.

Si le montant de l'ancien loyer n'est pas le vrai montant payé dans les 12 derniers mois, vous avez 2 mois de délai à partir du jour où vous avez appris que ce n'était pas la vraie information.

Les exceptions sont :

- Une coopérative d'habitation;
- Une habitation à loyer modique (HLM);
- Un immeuble bâti depuis moins de 5 ans (si la clause F est cochée);
- Un immeuble où on ne louait pas de logement auparavant.



La colocation



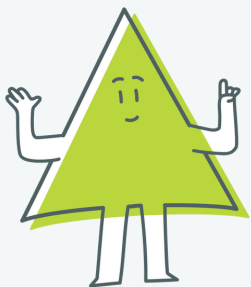
Pour être colocataire, votre nom doit être sur le bail et vous devez avoir signé celui-ci.

Il est fortement recommandé de signer un avis de sous-location formel avec le propriétaire. Cependant, une entente verbale fonctionne aussi.

Le propriétaire peut refuser si par exemple le colocataire ne paye pas bien.

Quels sont les avantages d'être sur le bail?

Être sur le bail permet d'avoir droit au maintien dans les lieux et de déposer des demandes au Tribunal administratif du logement contre le propriétaire.



À quoi sert une sous-location?



**Vous partez en voyage et vous ne voulez pas payer votre logement dans le vide?
Vous pouvez sous-louer votre logement.**

Comment sous-louer votre logement?

Pour sous-louer votre logement ou une partie de celui-ci, vous devez envoyer un avis de sous-location au propriétaire.

Il est fortement recommandé de signer un avis de sous-location formel avec le propriétaire. Cependant, une entente verbale fonctionne aussi.

Votre propriétaire a ensuite 15 jours suivant la réception pour vous répondre. Si votre propriétaire accepte, elle a le droit de vous réclamer les dépenses encourues (ex : enquête de crédit).

C'est quoi un logement insalubre?

C'est lorsqu'un logement est une menace à la santé ou la sécurité du locataire.

Par exemple :



Présence importante de moisissure;



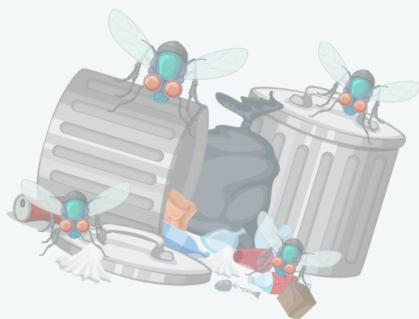
Infestation grave de punaises de lit ou autres vermines;



Problème de chauffage;



Pas d'eau courante.



Il est de la responsabilité de qui?

Votre propriétaire doit s'assurer de vous fournir un logement salubre, sain et sécuritaire.

C'est de votre responsabilité de s'assurer de la propreté de votre logement.



Quoi faire si votre logement est insalubre?



Que s'offre à vous?

Si votre logement est insalubre avant votre aménagement :



Vous pouvez refuser d'y aménager et votre bail sera résilié.

Si votre logement devient insalubre après votre aménagement :

Vous pouvez demander à un inspecteur de la ville de venir inspecter votre logement. N'oubliez pas de demander le rapport d'inspection!

Avec ce rapport, vous pouvez :



Quitter votre logement en cours de bail. C'est difficile, vous pouvez contacter l'ALOCAT pour plus d'informations.



Vous devez aviser votre propriétaire au plus tard 10 jours après votre départ par écrit et des raisons qui vous forcent à quitter celui-ci.

Est-ce que j'ai le droit de quitter mon logement insalubre ?

Vous pouvez quitter votre logement s'il est impropre à l'habitation. Cependant, c'est très complexe.

Vous devez aviser le propriétaire au moins 10 jours après votre départ par écrit. Après cet avis, vous n'avez pas à payer le logement le temps qu'il est insalubre. Cependant, cela reste complexe. Vous pouvez contacter l'ALOCAT pour plus d'informations



L'avis doit être fait par écrit dans la même langue que le bail et doit contenir :

-  Le nom et l'adresse du propriétaire;
-  L'adresse du logement;
-  Les raisons pour lesquelles le logement est impropre à l'habitation;
-  La date à laquelle vous quitterez le logement ou date à laquelle vous avez quitté le logement;
-  Votre nouvelle adresse;
-  Votre nouveau numéro de téléphone.



Insectes ou rongeurs dans l'appartement, quoi faire?



C'est de VOTRE responsabilité d'aviser votre propriétaire le plus rapidement possible de la présence d'insectes pour éviter que la situation devienne plus complexe.

C'est à votre propriétaire de s'occuper de l'extermination. Elle doit prendre les moyens pour régler le problème et offrir un dédommagement aux locataires dans le cas où ce n'est pas réglé rapidement.

Si c'est de votre faute, par exemple, vous ramenez des punaises de lit à la suite d'un retour de voyage, c'est à vous de payer. Par contre, votre propriétaire doit le prouver.



Mon propriétaire me demande de lui donner un montant d'argent en plus de mon loyer, est-ce que je dois le payer?

Un dépôt de garantie, c'est quoi ?
C'est un montant d'argent que le propriétaire peut essayer de vous demander de payer en plus du loyer.

Mais est-ce légal ?

NON!!! Un propriétaire ne peut pas demander un dépôt, sauf s'il s'agit du premier mois du loyer

Que faire si j'ai déjà payé un montant?



Vous pouvez demander au propriétaire de vous rembourser

Et s'il refuse de me rembourser?

Vous pouvez communiquer avec le comité logement, avec l'ALOCAT ou avec le Tribunal administratif du logement (TAL)

Les hausses de loyer

Votre propriétaire doit respecter certaines règles pour que l'avis d'augmentation soit valide et conforme à la loi.

L'avis doit être écrit dans la même langue que le bail (si votre bail est écrit en français, l'avis doit l'être aussi.)

Qu'est-ce que l'avis doit inclure :



Montant de l'augmentation



Délai pour refuser la hausse ainsi que les articles de loi qui permettent de la refuser



Les options de réponse à l'avis (j'accepte, je refuse ou je déménage)



Toutes autres modifications apportées au bail

À noter :

Un propriétaire a le droit d'envoyer seulement un avis d'augmentation de loyer par an. Selon la durée de votre bail, votre propriétaire a des délais pour l'envoyer. Voici un petit tableau qui résume le délai pour envoyer l'avis de hausse selon la durée de votre bail.

Durée du bail	Délai de l'avis
Bail de 12 mois	Entre 3 et 6 mois
Bail de moins de 12 mois ou d'une durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours

Comment répondre à l'avis de hausse

Pour être légal, l'avis doit absolument inclure les trois options: j'accepte, je refuse ou je déménage.

À noter !

Vous avez 30 jours pour répondre à l'avis. Si vous ne répondez pas dans le délai, l'augmentation sera acceptée.

Si vous souhaitez refuser une augmentation, sachez que vous avez le droit de le faire et de garder votre logement malgré tout.

Pour refuser, vous devez envoyer une lettre à votre propriétaire qui déclare :



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

Ce qui témoigne que vous souhaitez renouveler votre bail, mais que vous n'acceptez pas l'augmentation.

En cas de déménagement, vous devez répondre dans le délai en mentionnant :



Je ne souhaite pas reconduire/renouveler mon bail

Si vous ne répondez pas à l'avis :

Votre bail sera renouvelé au prix mentionné dans l'avis, l'augmentation sera donc acceptée.

Si vous acceptez la hausse, vous pouvez mentionner



J'accepte l'augmentation

Refus d'augmentation de loyer

Saviez-vous que vous pouvez refuser votre augmentation de loyer?

Et oui, vous pouvez!

Suite à votre refus, il y a deux possibilités :

Possibilité #1

Négociation du montant du loyer entre le propriétaire et le locataire. S'il y a entente, mettre tout par écrit, mais **NE SIGNEZ RIEN** tout de suite.

Possibilité #2

Le propriétaire peut demander au TAL dans un délai de 30 jours de trancher sur un prix.

*Il est **INTERDIT** par la loi d'évincer un locataire s'il refuse l'augmentation de loyer.*

Si de nouvelles conditions sont ajoutées au bail (comme chauffage non inclus, perte d'accès à la cour, ou interdiction des animaux), vous pouvez refuser en répondant dans les délais:



"Je veux reconduire mon bail, mais je refuse les nouvelles conditions."

À noter!

Vous avez 30 jours pour répondre à l'avis.
Si vous ne répondez pas dans le délai,
l'augmentation sera acceptée.

Et en cas de travaux?



Vous avez l'obligation d'aviser votre propriétaire lorsque des travaux sont nécessaires.

Les travaux urgents sont réalisés pour éviter des dangers à la santé et à la sécurité des locataires.

Les travaux majeurs servent à réparer ou améliorer le logement sans en changer l'apparence ou l'usage.

Les travaux d'entretien sont faits pour réparer ce qui est nécessaire au confort du locataire.



Quand est-ce que je serai averti des travaux?

Pour les travaux urgents et majeurs : 10 jours à l'avance s'il peut rester dans le logement. 3 mois avant si le locataire doit partir.

Pour les travaux d'entretien: 24 heures avant.

Les travaux doivent se faire entre 7h et 19h, sauf en cas d'urgence.



Et en cas de travaux?



Vous avez 10 jours à la suite de la réception de l'avis pour refuser de quitter votre logement. Le propriétaire pourra faire une demande au TAL afin de prouver le besoin que vous quittiez pour les travaux.

Et si ma demande est ignorée?

Vous avez la possibilité de faire une mise en demeure. Si le propriétaire ignore la mise en demeure, vous pouvez faire la demande au Tribunal administratif du logement afin d'avoir l'autorisation de faire les rénovations. Vous pouvez aussi faire faire les travaux qui sont des risques pour la santé et la sécurité des locataires et les faire rembourser.



Est-ce que le coût de mon appartement va augmenter?

Le propriétaire ne peut pas augmenter le prix du logement, sauf lors de la signature du renouvellement de bail et il doit vous faire parvenir un avis.

Qu'en est-il des évictions?

Qu'est ce qu'une éviction?

L'éviction permet aux propriétaires de forcer les locataires à quitter leur logement pour réaliser un projet dans certaines situations précises.



Cependant...

Depuis juin 2024, une propriétaire ne peut pas évincer un locataire d'un logement en raison de changement de la nature du logement, de réduction ou encore d'un agrandissement. C'est ce qu'on appelle un moratoire d'éviction (un accord sur la suspension d'une activité). Ce moratoire est donc en vigueur pendant 3 ans, soit jusqu'en juin 2027.



Reprise de logement

Un propriétaire peut procéder à la reprise d'un logement si celui-ci veut loger un membre de la famille immédiate si celui-ci est le support moral ou financier principal du membre de la famille. Si tel est le cas, le propriétaire doit respecter certaines conditions, dont un préavis suffisant et une intention réelle que le logement sera occupé.

Mais qui est la famille immédiate ?

- ➡ C'est le/la conjoint(e)
- ➡ Les enfants
- ➡ Le père ou la mère
- ➡ Les frères et les sœurs



Une propriétaire ne peut pas utiliser cette raison pour expulser un locataire dans le but de louer le logement à une autre personne qu'un membre de la famille!

Si vous croyez en être victime, plusieurs recours s'offrent à vous dont :

- Porter plainte auprès du TAL
- Exiger une compensation financière



Les résidences pour personnes âgées

Les résidences pour aînés offrent des soins à ceux qui ne peuvent plus vivre seuls. Ici, on ne parle pas d'un CHSLD.

À la signature du bail, vous pouvez demander d'inclure des services comme :

- ✓ Service de repas;
- ✓ Service infirmier;
- ✓ Aide pour l'habillage ainsi qu'à la prise de médication.

Vous pouvez également retirer ces services à tout moment, mais la résidence n'est pas obligée de vous rembourser les frais et vous devrez les payer jusqu'à la fin du bail.

À ne pas oublier!

Une personne qui habite dans une résidence privée pour aînés a les mêmes droits qu'une personne qui habite dans un logement ou dans un HLM (habitation à loyer modique)



Chambreurs

Quels sont vos droits en tant que chambreur?

Vos droits sont les mêmes que lorsque vous êtes locataire d'un appartement.

Vous avez le droit de rester dans le logement tant que vous respectez vos obligations. La propriétaire ne peut vous expulser si vous payez le loyer à temps, si vous respectez les lieux, le mobilier et si vous maintenez la paix.



La propriétaire doit vous prévenir de l'augmentation du loyer entre 10 et 20 jours avant. L'avis doit indiquer la date et être signé par le propriétaire. Vous avez un mois pour dire si vous acceptez ou refusez l'augmentation. Si vous ne répondez pas, l'augmentation est acceptée automatiquement. La propriétaire peut augmenter le loyer seulement une fois par an.

À noter :

L'entente verbale a la même valeur qu'un bail. Demandez un reçu lorsque vous payez le loyer à votre propriétaire.

Étudiants



Les résidences

Il y a des règles spécifiques lors de la location d'un logement dans une école ou un endroit prévu à cet effet.

Vous devez être inscrit dans un établissement d'enseignement. Sinon, le propriétaire peut annuler le contrat de location et vous demander de quitter les lieux dans le mois qui suit.



Vous devez prévenir votre propriétaire un mois avant la fin de votre contrat si vous souhaitez renouveler votre bail. Vous ne pouvez pas sous-louer votre logement ni modifier le contrat.



Un contrat de location signé pour l'été ne permet pas de rester après la saison estivale.



Une mise en demeure, c'est quoi?

Une mise en demeure, c'est une lettre qu'on envoie à quelqu'un pour lui demander de faire quelque chose ou de respecter une règle. On lui donne un certain nombre de jours pour agir. En bref, cette lettre sert à régler un problème et à faire en sorte que vos droits soient respectés.



Exemples de problèmes à corriger ou responsabilités à respecter



- Faire des travaux de réparations
- Payer une somme d'argent
- Respecter un engagement

Elle explique clairement, avec des mots simples, ce que la personne n'a pas bien fait. La mise en demeure dit aussi ce qu'il faut faire pour arranger les choses. Cela permet d'éviter d'aller au tribunal, donc sans faire appel à un juge.

Envoyez une mise en demeure ne vous oblige pas à aller au tribunal. Souvent, quand la personne reçoit cette lettre, elle comprend le problème et elle fait ce qu'il faut. Alors, vous pouvez trouver une solution ensemble, sans avoir besoin d'un juge.



Si vous en avez besoin, l'ALOCAT peut vous donner des exemples de lettres de mise en demeure.



Des petites astuces



Vous louez un nouveau logement?

Voici quelques conseils utiles :



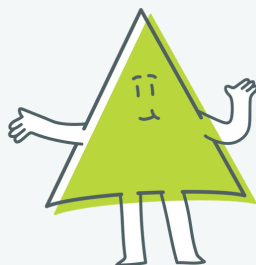
Prennez des photos à votre arrivée dans votre logement et en le quittant.



Enregistrez les conversations entre vous et le propriétaire.



Informez-vous sur vos droits.



Ayez un témoin si possible.



Lisez attentivement TOUT document avant de signer. Certains documents peuvent vous enlever des droits.



Renseignez-vous sur les ressources qui peuvent vous aider (TAL, ALOCAT, locataires info, RCLALQ, etc.).



Conservez autant que possible des preuves écrites (messages, courriels, lettres, etc.).



Ce livret a été créé par :

Audrey-Anne Céleste

Sophie Beaudin

Noémie Bellerive

Rosalie Daoust

Johnlynn Mowatt

Finissantes en Techniques de travail
social au Cégep de l'Abitibi-
Témiscamingue – Cohorte 2025

En collaboration avec l'Association des
locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

