

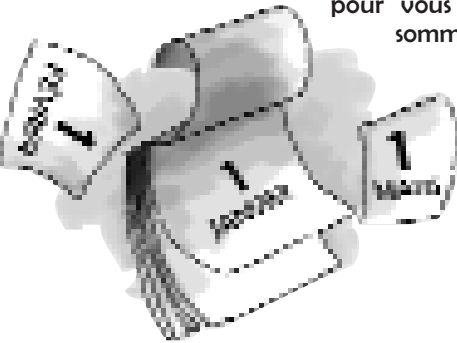
Quelques mythes sur le logement



Quand on a un problème de logement, on a souvent le réflexe de demander des conseils à notre entourage. Mais attention ! Il existe beaucoup de fausses rumeurs qui circulent sur les droits des locataires. En voici donc quelques-unes, avec les explications appropriées.

1 J'ai jusqu'au 21 de chaque mois pour payer mon loyer.

FAUX. Vous devez payer le loyer le 1^{er} de chaque mois. Si vous avez une entente avec votre propriétaire qui prévoit une autre date de paiement, vous devez payer à la date à laquelle vous avez convenu. Cependant, assurez-vous d'avoir une entente écrite afin d'éviter les malentendus. Dès que le loyer est en retard d'une journée, votre propriétaire peut déposer une demande à la Régie du logement pour vous forcer à lui payer les sommes dues et même pour faire casser votre bail. De plus, le propriétaire peut faire une demande pour mettre fin à votre bail si vous payez votre loyer souvent en retard.



2 Je peux toujours déduire de mon loyer les sommes que j'ai payées pour faire moi-même des travaux dans mon logement.

FAUX. Les seules dépenses que vous pouvez déduire de votre loyer sont celles déboursées pour des réparations urgentes et nécessaires. On ne parle ici que de situations urgentes, comme une fuite d'eau importante ou un bris du système de chauffage en plein hiver. Également, vous devrez démontrer que vous avez tenté de rejoindre votre propriétaire et qu'il était dans l'impossibilité d'agir en temps utile.

Pour les autres travaux, le propriétaire n'est pas obligé de vous rembourser. Si vous déduisez de votre loyer des sommes payées pour des travaux qui n'étaient pas urgents et nécessaires (exemple : sabler et vernir les planchers), votre propriétaire pourra vous poursuivre pour non-paiement de loyer. Le mieux est donc de vous entendre avec votre propriétaire (idéalement par écrit) pour qu'il fasse les travaux ou d'utiliser les moyens légaux pour le forcer à les faire.

3 J'ai le droit de retenir mon loyer pour forcer mon propriétaire à faire des travaux.

FAUX. On ne peut pas se faire justice soi-même. Si vous reprenez votre loyer pour cette raison, votre propriétaire peut vous poursuivre à la Régie du logement pour non-paiement de loyer. La seule question qui sera débattue devant le régisseur sera de savoir si vous avez payé le loyer ou non. Si la réponse est non, vous risquez de perdre votre logement, peu importe la raison pour laquelle vous avez retenu votre loyer.

4 La Régie du logement ne peut pas me mettre dehors en hiver si j'ai des enfants.

FAUX. La Régie du logement peut mettre fin à votre bail à n'importe quel moment dans l'année, et ce, même si vous avez des enfants, si votre propriétaire a démontré lors de l'audition que vous ne respectez pas vos obligations de locataire.

5 Si mon propriétaire ne fait pas de réparations ou s'il refuse de collecter le loyer, je peux toujours payer mon loyer directement à la Régie du logement.

FAUX. Si vous vous présentez directement à la Régie du logement pour payer votre loyer, la Régie n'acceptera pas votre argent. Pour pouvoir payer votre loyer à la Régie, vous devez avoir préalablement demandé (par la procédure appropriée) et obtenu l'autorisation de le faire par un jugement de la Régie du logement. Il s'agit d'une mesure d'exception.

6 Je peux toujours casser mon bail en envoyant à mon propriétaire un préavis de trois mois.

FAUX. Il est possible de mettre fin à votre bail avec un préavis de trois mois seulement dans les situations suivantes : vous êtes admis dans un logement à loyer modique, vous ne pouvez plus habiter votre logement en raison d'un handicap ou, vous êtes une personne âgée et vous êtes admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement.

En dehors de ces situations, vous demeurez responsable de votre logement pour toute la durée de votre bail. Vous pouvez casser votre bail avec l'accord (écrit) de votre propriétaire, mais celui-ci n'est pas obligé d'accepter. Vous pouvez cependant céder votre bail à une autre personne.

8 Mon propriétaire est obligé de me faire signer un nouveau bail à chaque année.

FAUX. Votre bail se renouvelle automatiquement. Il n'est donc pas nécessaire de signer un bail à chaque année. Cependant, il est possible que des changements soient survenus au fil des renouvellements (ex. augmentation de loyer). Dans un tel cas, votre bail est renouvelé avec les modifications convenues ou imposées par la Régie du logement, mais les autres clauses de votre bail demeurent inchangées.

De même, en cas de vente de l'immeuble, votre nouveau propriétaire n'est pas obligé de signer un nouveau bail. En effet, il est tenu de respecter le bail que vous aviez signé avec l'ancien propriétaire comme s'il l'avait lui-même signé. Également, le nouveau propriétaire doit attendre la période de renouvellement de votre bail s'il veut lui apporter des modifications. Vous avez le droit de refuser les modifications qui vous semblent injustifiées tout en conservant votre logement.

10 Mon propriétaire a toujours le droit de ne pas renouveler mon bail si je refuse une augmentation de loyer.

FAUX. Vous avez le droit de refuser une augmentation de loyer que vous jugez trop salée tout en conservant votre logement. Vous devez alors le faire par écrit et dans le délai prévu par la loi.

Cependant, il existe quelques exceptions à cette règle. En effet, si vous habitez un logement construit depuis cinq ans ou moins (voir la section F de votre bail), dans une coopérative d'habitation dont vous êtes membre où un HLM, vous ne pourrez pas refuser une augmentation de loyer tout en conservant votre logement.

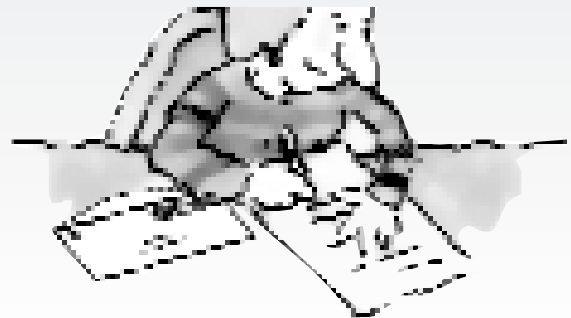
7 Je n'ai pas de bail, donc le propriétaire peut me mettre dehors à n'importe quel moment.

FAUX. Si vous habitez un logement et payez un loyer, vous avez un bail. En fait, un bail est une entente par laquelle vous utilisez le bien de quelqu'un en échange d'une contribution (c'est-à-dire en échange d'un loyer). Rien dans la loi n'interdit que votre bail soit verbal. Vous avez les mêmes droits et les mêmes obligations, que votre bail soit verbal ou écrit. Le problème du bail verbal se situe surtout au niveau de la preuve en cas de conflit avec votre propriétaire. Si votre propriétaire veut mettre fin à votre bail, il devra le faire avec les procédures judiciaires appropriées.

Votre propriétaire n'a pas le droit de mettre vos effets personnels à la rue pour vous forcer à partir, même si votre loyer n'est pas payé. Seul un huissier pourrait le faire, si un jugement l'y autorise. Un inspecteur de la ville pourrait également vous forcer à quitter votre logement s'il est inhabitable au point de poser un risque pour votre santé ou votre sécurité.

9 Je peux casser mon bail parce que j'ai acheté une maison ou parce que j'ai un emploi à l'extérieur.

FAUX. Vous demeurez responsable de votre bail pour toute sa durée. Cependant, vous pouvez tenter de vous entendre avec votre propriétaire (idéalement par écrit) ou céder votre bail.



11 La Régie du logement établit chaque année un taux fixe pour l'augmentation de loyer et ce taux est celui qui est publié dans les médias.

FAUX. Il n'y a pas de taux fixe pour l'augmentation de loyer. Le taux publié dans les journaux n'est qu'un indicateur. L'augmentation de loyer est calculée en fonction des dépenses effectuées par votre propriétaire. Ces dépenses comprennent entre autres les travaux majeurs et les travaux d'entretien, mais également les taxes scolaires et municipales. Bref, le taux d'augmentation est différent pour chaque logement.

12 Mon propriétaire peut augmenter mon loyer en tenant compte des travaux qu'il prévoit faire lors de la prochaine année.

FAUX. Vous avez le droit de refuser une telle augmentation. Pour être considérés dans le calcul de l'augmentation, il faut que les travaux aient déjà été effectués dans l'année précédente. Autrement, vous paierez à l'avance pour des travaux que le propriétaire ne fera peut-être pas, ou vous risquez de payer ces travaux en double car votre propriétaire pourra tenir compte de cette dépense pour l'augmentation de loyer de l'an prochain.



14 Mon propriétaire peut toujours augmenter le loyer de mon logement en fonction du prix du marché.

FAUX. Seules les dépenses réelles de votre propriétaire sont tenues en compte lors du calcul de l'augmentation de loyer. Ainsi, si vous payez un loyer nettement en bas de la moyenne, vous êtes simplement considéré comme une personne chanceuse!

Cependant, il y a quelques exceptions à cette règle. Par exemple, si votre propriétaire est un membre de votre famille, est votre employeur, ou est décédé et a mal géré l'immeuble, vous pourriez bénéficier d'un loyer de faveur. Dans un tel cas, la Régie du logement pourrait fixer votre loyer en fonction du prix du marché.

17 Je peux faire tout le bruit que je veux avant 23h.

FAUX. Vous avez l'obligation de respecter la tranquillité de vos voisins à toute heure du jour. Cela ne veut pas dire que vous n'avez pas le droit d'écouter de la musique, cependant, vous devez le faire à un niveau raisonnable. Également, chacun doit faire preuve d'un niveau de tolérance raisonnable.

18 J'ai le droit de faire un party par année.

FAUX. Là encore, il faut respecter les voisins. Si vous désirez organiser une fête, il serait approprié d'aviser vos voisins à l'avance (vous pouvez même les inviter...). Vous demeurez responsable du comportement de vos invités et devez limiter le bruit à un niveau raisonnable.

13 J'ai toujours jusqu'au 31 mars pour aviser mon propriétaire de mon intention de déménager.

FAUX. Si vous avez reçu un avis de modification de bail (ou d'augmentation de loyer), vous avez un mois à compter de la réception de cet avis pour aviser votre propriétaire de votre intention de déménager. Si vous ne répondez pas à cet avis, votre bail sera automatiquement renouvelé avec l'augmentation demandée. La date limite du 31 mars s'applique seulement si vous n'avez pas reçu d'avis d'augmentation de loyer. Attention! Ces délais varient selon la durée de votre bail, de même que selon la date à laquelle votre bail débute.

15 Je n'ai pas le droit de refuser que mon propriétaire reprenne mon logement car le logement lui appartient.

FAUX. Vous avez le droit de refuser une reprise de logement. Votre propriétaire ne peut pas reprendre votre logement n'importe quand, ni pour n'importe qui. De plus, vous avez le droit de demander une indemnité.

16 La Régie du logement a une copie du bail de tous les logements.

FAUX. Il n'existe que deux copies de votre bail : celle de votre propriétaire et la vôtre. La Régie du logement ne tient pas de registre des baux (malgré le fait que certains formulaires de bail soient numérotés).



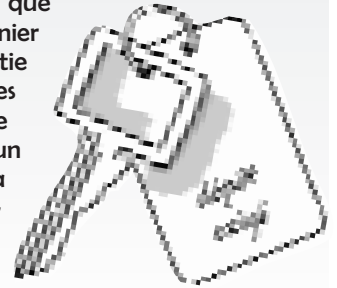
19 Le propriétaire a le droit de m'obliger à payer mon loyer avec des chèques postdatés.

FAUX. Votre propriétaire a le droit de vous proposer de payer votre loyer en lui remettant des chèques postdatés. Cependant, vous avez le droit de refuser. C'est à vous de décider si ce mode de paiement vous convient ou non.



20 Le propriétaire a le droit de demander un dépôt pour les clés.

FAUX. La seule chose que votre propriétaire peut vous demander de payer, c'est le loyer. Il est normal que vous ayez la clé du logement que vous louez ! Votre propriétaire ne peut donc pas exiger de dépôt pour les clés. De la même façon, votre propriétaire ne peut exiger que vous lui payiez tout de suite le dernier mois de loyer en guise de garantie pour le cas où vous causeriez des dommages dans le logement ou que vous partiez en cours de bail. C'est un risque qu'il doit assumer, mais il a la possibilité de vous poursuivre en justice en cas de problème.



21 Lorsque le chauffage est inclus dans mon loyer, mon propriétaire peut prévoir dans le bail la date à partir de laquelle il doit démarrer le chauffage (ex. à partir du 15 novembre).

FAUX. Mère Nature étant parfois capricieuse, la température peut être plutôt fraîche au mois de septembre ou au mois de mai ! En fait, ce n'est pas la date qui compte mais bien la température qu'il fait dans votre logement. Votre propriétaire a donc l'obligation de maintenir une température adéquate (soit environ 21 °C) tout au long de l'année.

22 Lorsque vous voulez louer un logement, votre futur propriétaire a le droit de vous demander de lui fournir votre numéro d'assurance sociale, vos revenus et votre numéro de permis de conduire.

FAUX. Votre propriétaire n'a le droit de vous demander que les informations qui lui sont nécessaires pour louer le logement. Ainsi, il peut vous demander vos noms, votre adresse actuelle, des références et il peut même faire une enquête de crédit. Le numéro d'assurance sociale est utilisé pour des fins d'impôts auprès des gouvernements; votre futur propriétaire n'a pas besoin de cette information. Pour ce qui est de vos revenus, votre propriétaire n'a pas besoin de les connaître. Vous pouvez lui démontrer vos bonnes habitudes de paiement, par exemple, en donnant comme référence les coordonnées de votre ancien propriétaire. Pour ce qui est de votre numéro de permis de conduire, votre dossier de conducteur n'a aucun lien avec vos habitudes comme locataire ! Votre propriétaire n'a donc pas besoin de cette information.

Pour plus d'informations, visitez notre site web au www.comitelogement.org, téléphonez nous, ou venez nous rencontrer !



Comité logement Rosemont

5095, 9^e avenue, bureau 103, Montréal (Québec), H1Y 2J3
(514) 597-2581

NOTE : Les renseignements sur cette fiche sont à titre informatif seulement et ne constituent pas une opinion juridique.