

# GUIDE DE SURVIE DES LOCATAIRES

Comité Populaire Saint-Jean-Baptiste 2009

## Reprise? Conversion? Essayez de sauver votre logement!

Adapté des fiches conseils de la Régie du logement

### **Vous avez des droits en cas de reprise de logement ou de conversion en condo**

Le seul moyen de limiter la perte de logements locatifs dans le quartier, que ce soit via des reprises de logements, la conversion d'appartements en condos ou en copropriété, c'est que les locataires fassent preuve de vigilance. L'idée est de protéger le caractère résidentiel et populaire de notre quartier. Voici un résumé de vos droits.

#### **Droit au maintien dans les lieux**

Au Québec, la loi établit que les locataires peuvent rester dans leur logement aussi longtemps qu'elles et ils le désirent, à condition de respecter toutes les conditions du bail. C'est ce qu'on appelle le droit au maintien dans les lieux. Il y a toutefois des exceptions à cette règle, et la reprise du logement en est une.

#### **Reprise de logement**

Qui peut reprendre un logement? Le ou la locataire, propriétaire d'un immeuble, peut reprendre un de ses logements pour y habiter ou pour loger un parent, un enfant ou une personne à charge. Comme des propriétaires peu scrupuleux ou peu scrupuleuses détournent cette disposition afin d'évincer des locataires de longue date et augmenter radicalement les loyers, il est très important de contester dès qu'on a un doute raisonnable sur la motivation réelle de la reprise.

Il est à noter que des copropriétaires ne peuvent pas reprendre un logement, à moins qu'il s'agisse d'un couple. Cette disposition est très importante dans la mesure où de nombreuses pertes de logements locatifs se font en deux temps : les copropriétaires profitent d'abord de l'ignorance des locataires pour prendre possession des lieux puis, quand il n'y a plus de locataires, convertissent en douce leur immeuble locatif en condos.

En cas de vente de l'immeuble, c'est au nouveau propriétaire que reviendra la tâche d'entreprendre les démarches en vue d'obtenir la reprise, une fois la vente de l'immeuble

complétée et non simplement la promesse d'achat signée. Dans le cas d'un immeuble vendu en copropriété à plusieurs ménages, les locataires conservent donc tous leurs droits et elles ou ils ne peuvent subir l'expulsion pour céder la place aux nouveaux propriétaires.

#### **Démarches et délais**

Une demande de reprise de logement doit se faire par écrit. L'avis doit contenir la date prévue pour la reprise, qui correspond généralement à la fin du bail, le nom et le prénom de la personne qui habitera le logement et son degré de parenté ou son lien avec la ou le propriétaire (fils, mère, etc). Dans le cas d'un bail d'un an, l'avis doit être envoyé au plus tard six mois avant la fin du bail (avant le 31 décembre si le bail se termine le 1<sup>er</sup> juillet).

Les locataires ont un mois pour répondre, préférablement par écrit, à un avis de reprise. Toutefois, si vous ne répondez pas dans le délai, vous êtes réputé avoir refusé de quitter le logement et la ou le propriétaire doit alors demander au tribunal l'autorisation de reprendre le logement. À défaut, vous pourrez demeurer dans le logement.

La demande du ou de la propriétaire doit être déposée à la Régie du logement dans le mois suivant la réception de la réponse de refus ou, s'il n'y a pas de réponse, dans le mois suivant la fin du délai de réponse du locataire. Ce sont les propriétaires qui ont le fardeau de prouver que la reprise n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins (relouer le logement plus cher, par exemple).

Si elle autorise la reprise du logement, la Régie peut imposer les conditions qu'elle estime «justes et

raisonnables», y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Si la ou le locataire en fait la demande, le tribunal peut aussi permettre la reprise à une date ultérieure.

En cas de reprise de mauvaise foi, les locataires peuvent réclamer des intérêts pour le préjudice matériel et moral subi, ainsi que des dommages punitifs.

### **Conversion en condo**

Le taux d'inoccupation demeurant sous la barre des 3%, il y a actuellement un moratoire sur la conversion de logement locatif en condos à Québec. C'est le fruit de luttes passées des groupes comme le Comité populaire. Théoriquement, il ne devrait donc pas y avoir de conversion sur le territoire de la municipalité. Toutefois, les propriétaires qui désirent convertir leur immeuble en condos ont trouvé des échappatoires. L'enjeu est d'abord de vider l'immeuble de ses occupantes et occupants légitimes. Cela se fait de plusieurs manières, notamment par des évictions pour travaux majeurs (de tels travaux étant suivi de hausses de loyer particulièrement salées), en offrant une compensation «généreuse» pour les locataires qui acceptent de quitter de leur plein gré ou en abusant de la bonne foi des locataires via des reprises douteuses. Si vous croyez être victime d'une telle manœuvre, le mieux que vous ayez à faire est encore de nous contacter au 418-522-0454.

En temps normal, voici tout de même comment devrait s'opérer une conversion. La ou le propriétaire qui a l'intention de convertir les logements de son immeuble en condos afin de les vendre subséquemment à des tiers, doit, avant d'entreprendre toute démarche, donner à chaque locataire un avis d'intention de conversion de l'immeuble.

Dès que cet avis d'intention est donné, ni la ou le propriétaire, ni une acquéreuse subséquente ou un acquéreur subséquent de ce logement après sa conversion en copropriété ne pourront le reprendre, sauf en de rares exceptions. Ainsi, la ou le locataire ou cessionnaire en place au moment de l'envoi de l'avis d'intention, ou une nouvelle ou un nouveau locataire dont le bail débute avant la date de la décision de la Régie du logement autorisant la conversion, a le droit de demeurer dans les lieux tant et aussi longtemps qu'elle ou il le désire, si elle ou il respecte les conditions de son bail.

Toute conversion en condos doit être approuvée par la Régie du logement et par la Ville de Québec.



### **Il y a condo et condo**

Légalement, un condominium est une copropriété divisée, c'est-à-dire que chaque personne est propriétaire de son appartement et copropriétaire d'espaces communs. Chaque condo est alors considéré comme une propriété indépendante, avec les droits qui en découlent. Les agents immobiliers entretiennent toutefois la confusion en parlant également de «condos indivisés». Cela n'existe pas légalement, il s'agit alors tout simplement d'une copropriété, ce qui amène une réglementation différente. Ne vous laissez pas bernier! Dans tous les cas, vous conservez votre droit au maintien dans les lieux.

# GUIDE DE SURVIE DES LOCATAIRES

Comité Populaire Saint-Jean-Baptiste 2009

## Marché privé du logement

# Droits et obligations

**Surprise! En tant que locataire, vous avez non seulement des obligations, mais aussi des droits. Votre propriétaire également. Petit tour d'horizon des droits et des obligations de chacune et chacun.**

### **Payer le loyer: première obligation des locataires**

La première obligation des locataires est de payer le loyer. Il doit être payé en entier le premier jour du mois ou le jour convenu dans le bail. Le «droit» de retenir le loyer pour faire pression sur la ou le propriétaire dans une situation problématique est un mythe. À moins de vouloir vous faire expulser de votre logement, ce n'est jamais une bonne idée de ne pas payer le loyer.

### **Qu'est-ce qui se passe si vous ne payez pas le loyer?**

Dès le lendemain, les propriétaires peuvent s'adresser à la Régie du logement. Si le retard est de plus de trois semaines, les propriétaires peuvent demander non seulement le recouvrement du loyer, mais aussi la résiliation du bail. Ce type de procédure à la Régie du logement est le plus rapide de tous (42 jours en moyenne pour obtenir un jugement en 2005-2006).

Il est possible d'éviter l'éviction en remboursant le loyer, les intérêts et les frais de la Régie avant le jugement. Attention: un simple chèque sera refusé. Ça prend un paiement « béton » comme un chèque visé ou un mandat-poste, par exemple. Il est important de savoir qu'en aucun cas la Régie ne tient compte des raisons qui peuvent expliquer ou motiver votre retard de paiement. En cette matière, il n'y a pas d'humanisme. La seule question qui intéresse la régisseuse ou le régisseur est la suivante: avez-vous, oui ou non, payé votre loyer? C'est injuste, et nous voudrions faire changer les choses, mais pour l'instant, c'est comme ça.

### **Autres obligations des locataires**

- Vous avez l'obligation de conserver le logement en bon état.
- Vous avez l'obligation d'aviser les propriétaires des problèmes.
- Vous avez l'obligation de ne pas déranger les autres occupants et occupants locataires.
- Vous avez finalement l'obligation de subir les travaux.

### **Les grands droits des locataires**

Les principaux droits des locataires sont le droit à la jouissance paisible des lieux, le droit à un logement habitable et le droit au maintien dans les lieux.

Le droit à la jouissance paisible des lieux est la contrepartie à l'obligation de ne pas déranger les autres. En retour, vous avez le droit de ne pas être dérangé, ni par les autres, ni d'une manière générale en raison de l'état du logement (ex.: température, bruit, inconfort). Cela ne signifie pas qu'il doit régner un silence de monastère dans les logements. Vous avez le droit de faire du bruit dans votre logement, mais, à toute heure du jour ou de la nuit, il doit être raisonnable. La règle d'or à respecter est de ne pas déranger les voisins.

Le droit à un logement habitable, c'est le droit d'avoir un logement en bon état. À ce titre, la ou le propriétaire a l'obligation d'offrir et de maintenir le logement en bon état. Si le propriétaire ne remplit pas cette obligation, il existe certains recours.

Le droit le plus important des locataires, c'est le droit au maintien dans les lieux. C'est le droit qui fait en sorte que, sauf exceptions, les locataires peuvent rester dans leur logement autant de temps qu'elles ou ils le veulent, en autant qu'elles ou ils s'acquittent de leurs obligations.

### **Les principaux droits des propriétaires**

Les propriétaires ont le droit au profit. Malgré ce qu'en disent certaines associations, les lois et les règlements reconnaissent aux propriétaires le droit de tirer profit de leur possession.

Les propriétaires ont le droit de disposer de leur immeuble. Dans une certaine mesure, les lois et les règlements reconnaissent aux propriétaires le droit de faire ce qu'elles ou ils veulent de leur immeuble.

Est-ce que le propriétaire peut décider lui-même de faire des travaux dans le logement? Que doit-il faire? Si le propriétaire désire entreprendre des travaux majeurs, il peut le faire à certaines conditions. Il doit d'abord en aviser les locataires et, si une évacuation est nécessaire, il doit leur offrir une indemnité (les frais d'hébergement et de repas si les locataires doivent quitter les lieux, par exemple).

Source: Coffre à outils du Comité logement Centre-Sud

### **Les propriétaires peuvent-ils visiter le logement?**

Les propriétaires disposent d'un droit de visite, mais il est limité. Les locataires doivent donc être avisés au moins 24 heures à l'avance. Cet avis est le seul qui peut être verbal. Les visites doivent se faire à des heures décentes.

Pour les travaux, c'est entre 7h et 19h, tandis que pour faire visiter le logement à un acquéreur ou à une personne qui souhaiterait devenir locataire, c'est entre 9h et 21h. Comme tout droit, il doit s'exercer de manière raisonnable.

## Hausse de loyer : un petit guide pratique

Nous serons très bientôt en période de renouvellement des baux. Pour l'immense majorité des locataires, celles et ceux dont le bail se termine le 30 juin, ça se passe entre le premier janvier et le 31 mars. Aussi bien dire demain!

Qui dit renouvellement de bail dit, en général, augmentation de loyer. Et ça peut être assez salé merci. Dans l'état actuel des choses, sans réel contrôle des loyers, c'est à chaque locataire de voir à ses affaires et de freiner les augmentations abusives. Voici comment s'y prendre.

### **Renouvellement de bail**

La ou le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer une fois par année, lors du renouvellement du bail. Il y a des délais légaux qui s'appliquent. Dans le cas d'un bail d'un an, l'avis de renouvellement doit être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin du bail. Les locataires ont un mois après la réception de l'avis pour répondre. Légalement, qui ne dit mot consent, c'est-à-dire que si vous ne répondez pas, le bail

est automatiquement renouvelé aux conditions fixées dans l'avis. Donc, si vous voulez déménager en juillet, c'est le temps de le dire! Mais faites attention, les logements libres ne courent pas les rues!

### **Comment calculer la hausse?**

À chaque année, à la fin janvier, la Régie du logement publie des indices d'augmentation de loyer. Ce sont des pourcentages moyens d'augmentation selon le type de chauffage. Normalement, les journaux font tout un tabac avec la publication des «indices de la Régie». Toutefois, ils sont également disponibles au courant du mois de janvier sur le site Web de l'organisme ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)).

Si l'augmentation que demande votre proprio est plus élevée que ce qui est suggéré, ça vaut la peine de creuser un peu plus. Le propriétaire doit pouvoir la justifier et fournir des preuves (sinon, comment juger?). —>

# GUIDE DE SURVIE DES LOCATAIRES

Comité Populaire Saint-Jean-Baptiste 2009

## Une alternative: le logement social

### Tout ce que vous avez besoin de savoir pour obtenir un logement social...

Joindre les deux bouts, avec un modeste revenu, c'est difficile! Surtout quand le loyer prend 40% ou 50% du revenu mensuel, voire plus. Les logements sociaux peuvent vous aider. Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste vous invite à vous renseigner sur ces logements qui peuvent vous permettre d'améliorer votre situation.

### Le logement social, une solution!

Depuis maintenant plus de 30 ans, différentes formes de logements sociaux se sont développées au Québec. Plus de 120 000 logements (habitations à loyer modique, coopératives d'habitation et autres formes de logements sans but lucratif) garantissent un toit permanent à plus de 200 000 Québécoises et Québécois. La majorité de ces logements permettent aux ménages qui les occupent de consacrer 25% de leur revenu au loyer.

### Informez-vous, inscrivez-vous

Pour accéder à un logement social, il faut être inscrit. Voilà pourquoi le Comité populaire vous invite à vous informer sur la forme de logement social qui correspond le mieux à votre situation et sur les démarches à faire pour en obtenir.

Pour les HLM, qui sont gérés par les villes, il faut faire sa demande auprès de l'Office municipal d'habitation. (À Québec, composez le 418-780-5211.) Les locataires sont choisis en fonction d'un règlement provincial d'attribution qui tient compte notamment du revenu et de l'état du logement.

Quant aux coopératives et OSBL en habitation, ils choisissent eux-mêmes leurs résidentes et résidents. Les demandes doivent être faites à chaque coopérative ou OSBL en habitation. Si vous voulez en savoir plus sur la formule coopérative, vous pouvez assister à une session d'information offerte par la Fédération des coopératives d'habitation (pour plus d'information, contactez le 418-648-1354). Pour obtenir une liste des coopératives d'habitation et un formulaire type de demande de logement, vous pouvez aller sur leur site Web (<http://www.cooperativehabitation.coop>), passer au local du Comité populaire (780, rue Sainte-Claire) ou nous téléphoner (418-522-0454).

En plus des logements sociaux déjà existants, il faut savoir qu'il continue de se fonder tous les ans de nouveaux projets de coopératives et d'OSBL d'habitation. Si vous êtes vraiment motivés, vous pouvez participer à la fondation d'un nouveau projet et, dans certains cas, le projet peut même concerner l'immeuble que vous habitez. Le Comité populaire ou un groupe de ressources techniques comme SOSACO peuvent vous aider dans vos démarches. Il est également possible d'embarquer dans un train en marche en se joignant à un projet déjà entamé (contactez SOSACO au 418-648-1354). N'oubliez pas qu'un projet de coopérative d'habitation est en cours dans le quartier, la Coopérative l'Escalier, et qu'il est encore possible de s'inscrire en appelant au Comité populaire.

### Combien de temps vais-je attendre?

Le temps d'attente avant d'obtenir un logement social varie beaucoup. Cela peut prendre de quelques mois à plusieurs années. Dans tous les cas, ça vaut la peine de s'inscrire, même si le processus peut être long. Les listes d'attente peuvent toutefois révéler des surprises. Ainsi, nous avons déjà vu des personnes obtenir une place en HLM en quelques mois, alors que la norme est de quelques années. Tout dépend de votre situation personnelle et des logements qui se libèrent.



Archives Infobourg

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, il ne s'est pas construit de nouveaux HLM au Québec. Le mouvement pour le droit au logement revendique la relance de cette formule de logement social.

## Hausse de loyer (suite)

Trois facteurs principaux peuvent expliquer une hausse plus élevée que la moyenne: les taxes municipales, les taxes scolaires et les rénovations majeures. Pour vous faciliter la vie, la Régie du logement fournit une grille de calcul ([www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp](http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp)). Vous pouvez également obtenir de l'information sur les variations de taxes sur le site de la Ville de Québec ([www.ville.quebec.qc.ca](http://www.ville.quebec.qc.ca)).

### Comment refuser l'augmentation?

Vous pouvez aussi conserver votre logement ET refuser l'augmentation de loyer. C'est une procédure assez simple: il suffit d'écrire une lettre au propriétaire lui disant que vous voulez renouveler votre bail, mais que vous refusez l'augmentation proposée. Il faut le faire par écrit, dans un délai maximum de trente jours après réception de l'avis du proprio, et garder une preuve formelle (soit vous faites signer un accusé de réception à votre proprio, soit vous envoyez votre lettre par courrier recommandé).

### Qu'est-ce qui se passe après un refus?

Après votre refus, le propriétaire a lui aussi un mois pour réagir. Soit elle ou il s'assoit avec vous pour négocier, soit elle ou il introduit «une cause de fixation de loyer» à la Régie du logement. S'il ou elle ne réagit pas, le bail est reconduit automatiquement, mais sans augmentation. Dans tous les cas, il faut se préparer pour pouvoir argumenter.

Pour plus d'information, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste a publié sur son site un résumé des démarches à faire (<http://www.compop.net/node/184>). Dans le doute, ou si vous avez plus de questions, nous vous invitons fortement à nous contacter au 522-0454.



Photo : Étienne Grandmont

418-522-0454 // [www.compop.net](http://www.compop.net) // [compop@qc.aira.com](mailto:compop@qc.aira.com)

# GUIDE DE SURVIE DES LOCATAIRES

Comité Populaire Saint-Jean-Baptiste 2009

## Une alternative au marché privé Co-o-pé-rer!

Par Nicolas Lefebvre Legault

Au Québec, les luttes populaires des années 1970 ont imposé une forme originale de logement social. Une partie du budget public va au financement de coopératives formées par les habitantes et les habitants eux-mêmes. Un aperçu.

Prenant le contre-pied des HLM qui étaient systématiquement des constructions neuves gérées de façon paternaliste et autoritaire par les municipalités, le mouvement populaire a imposé une forme de logement collectif, autonome et autogéré, financé par l'État : la coopérative d'habitation en occupation continue. Comme les premières coopératives d'habitation étaient le fruit de luttes urbaines, elles étaient porteuses de liens de solidarité dépassant largement la seule question du logement. La coopérative n'était alors qu'un élément parmi d'autres d'un mouvement plus large, actif dans les quartiers, dont l'objectif était de changer la vie.

Il faut toutefois reconnaître que les années 1970 sont derrière nous et que le mouvement populaire est retombé. Les coopératives ont continué de se développer, avec ou sans l'aide des mouvements sociaux. Il y a en a maintenant 1 200 dans la province, regroupant quelques 50 000 personnes dans 24 000 logements. Le temps a fait son œuvre et, aujourd'hui, le mouvement coopératif a plus tendance à se penser comme une entreprise collective avec un supplément d'âme – l'autogestion – que comme un mouvement social opposé au marché de l'immobilier.

### Vivre en coop

Habiter une coopérative d'habitation c'est un peu, beaucoup, confronter l'idéal à la réalité. Pour faire bref, l'autogestion, c'est exigeant ! Il y a des tâches à réaliser et un bon voisinage à maintenir. Peu de coopératives arrivent à maintenir à long terme,

c'est-à-dire sur plusieurs décennies, le niveau de mobilisation nécessaire pour fonctionner sur un mode strictement collectif.

Dans la plupart des cas, les membres finissent par abdiquer au moins une partie de leurs prérogatives – sauf la question des hausses de loyers ! – à un conseil d'administration et ne font qu'une fois par an une assemblée générale – le minimum légal. Quelques grosses coopératives paient même du personnel pour veiller à la gestion et à l'entretien. Celles qui n'en ont pas les moyens, et elles sont nombreuses, sous-traitent ce qui peut l'être à leur fédération régionale (les deux tiers des coopératives sont fédérées). D'autres encore s'en remettent tranquillement aux membres qui se dévouent et deviennent quasiment irremplaçables. Dans les pires cas, heureusement rares, le népotisme peut même s'installer – ça peut être aussi ça l'autonomie – et une intervention extérieure devient nécessaire pour assainir la situation.

Pourtant, vivre en coop, ça peut être merveilleux ! Pour peu qu'on s'y mette, c'est la possibilité d'articuler un espace privé à une vie communautaire. C'est pouvoir s'appuyer sur son voisinage pour intervenir sur le quartier et développer autant de projets que l'on veut. C'est une autre idée de la vie en société.

Pour en savoir plus :  
Confédération québécoise des coopératives d'habitation ([www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)).



Vous aimeriez vivre en coop ? Le projet de coopérative l'Escalier, dont le chantier devrait débuter en avril, est actuellement en recrutement. Formulaire d'inscription disponible au [www.compop/escalier](http://www.compop/escalier)

## Comment ça marche une coop ?

### Le principe de base

La coopérative est la propriété collective d'un immeuble où chaque associé est locataire de son propre appartement.

### Comment elle se crée?

Parfois c'est un groupe d'amis qui porte le projet, parfois c'est une association de quartier, parfois c'est un groupe de ressources techniques qui regroupe des candidates et des candidats qui ne se connaissent pas auparavant. Entre l'élection d'un conseil d'administration, la recherche d'un immeuble ou d'un terrain, le montage financier, les devis auprès des entreprises de construction, le dépôt d'un dossier et la signature d'une convention d'exploitation avec l'État, cela peut prendre au minimum deux ans, souvent plus. Pour plus d'information ou pour joindre une coop en formation, contactez SOSACO au 418-648-1354.

### Comment je m'y joins?

Les coopératives d'habitation choisissent elles-mêmes leurs membres. Les demandes doivent être faites individuellement à chacune des coopératives. Si vous voulez en savoir plus sur la formule de la coopérative, vous pouvez assister à une session d'information offerte par la Fédération des coopératives d'habitation ou appeler au 418-648-1354. Pour obtenir une liste des coopératives d'habitation et un formulaire de demande de logement, vous pouvez aller sur leur site Web (<http://www.cooperativehabitation.coop>), passer au local du Comité populaire (780, rue Sainte-Claire) ou nous téléphoner au 418-522-0454.

### Combien ça me coûte ?

La « part sociale » des membres est symbolique – autour de 120 \$ – puisque l'État fournit au moins la moitié du capital. Le loyer est obligatoirement en dessous du prix du marché. De plus, une partie des loyers est subventionnée afin que les locataires modestes ne consacrent pas plus de 25 % de leur revenu à leur logement.

### Combien de temps me prend la gestion collective?

La plupart des coopératives exigent au minimum la participation à des corvées saisonnières et aux assemblées générales, soit une vingtaine d'heures par an pour les membres de base. Dans les coopératives qui fonctionnent sur un mode plus collectif, c'est plutôt une cinquantaine d'heures par an (quand la charge de travail est répartie équitablement).

### Quelle est la part d'intervention de l'État?

Ce qui intéresse l'État dans cette formule, c'est qu'il se contente de financer le logement social, en se démettant de sa gestion. Il se contente de vérifier les finances de la coop une fois par an. S'il apparaît des anomalies, il peut suspendre son financement.

### Comment la quitter?

On quitte la coopérative d'habitation comme n'importe quel logement. Soit on est expulsé parce qu'on ne respecte pas le contrat, soit on la quitte par soi-même en avertissant de trois à six mois avant le renouvellement annuel du bail.

418-522-0454 // [www.compop.net](http://www.compop.net) // [compop@qc.aira.com](mailto:compop@qc.aira.com)