

Petit guide de survie des locataires

Par le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste - www.compop.net

Faire respecter notre droit au logement

Par Nicolas Lebevre Legault

Quoi de plus fondamental que d'avoir un toit sur la tête? Même l'ONU le reconnaît, le logement est un droit. Pourtant, la situation des locataires a tendance à se détériorer sur le marché privé. C'est que, dans notre société, le logement est surtout une marchandise, soumise au sacro-saint droit de propriété. Heureusement, les locataires ne sont pas complètement désarmés. Ils ont des droits! Ce qui ne veut pas dire, loin de là, qu'il est simple de les faire respecter. L'ambition de ce petit guide est de fournir quelques armes pour se défendre, nous et notre droit au logement.

À croire les médias et les politiciens-nes, la crise du logement est passée. Effectivement, elle est passée par là, laissant dans son sillage des loyers trop chers qui

auraient bien besoin de rénovations. Pour la première fois, de mémoire de locataire, les loyers sont plus chers à Québec qu'à Montréal. Dans la capitale, le loyer moyen d'un logement de deux chambres est désormais de 637\$ par mois, alors qu'il était de 518\$ en 2000. C'est une hausse de 23%! Votre revenu a-t-il suivi? Si les loyers avaient monté au même rythme que l'indice des prix à la consommation, ce logement moyen coûterait plutôt 585\$ par mois. Même en payant plus cher, les locataires ne doivent pas s'attendre à obtenir en échange un meilleur service. Selon les données du recensement de 2006, on compte présentement 20 000 logements en mauvais état dans notre ville. C'est 2 000 de plus qu'il y a 5 ans.

Dans Saint-Jean-Baptiste aussi, les logements sont chers et pas particulièrement en bon état. Les locataires qui, par chance ou à force de se battre, ont réussi à garder le contrôle sur le prix de leur logement ne sont pas à l'abri.

Les reprises de logement se multiplient depuis quelques années. Un moratoire interdit la conversion de logements en condos, mais des agents d'immeubles peu scrupuleux s'en foutent et maquillent des copropriétés en condos. Sans parler, évidemment, des reprises plus ou moins frauduleuses qui servent surtout à se débarrasser de vieux locataires pour augmenter le loyer.

Dans le faubourg Saint-Jean-Baptiste, les locataires sont largement majoritaires. Il n'y a aucune raison de tolérer de se faire marcher sur la tête. Nous avons tous et toutes une responsabilité individuelle, celle de défendre notre droit au logement. Les citoyens-nes regroupés-es au Comité populaire diffusent un maximum d'information pour permettre à tout un chacun de le faire. Si vous avez besoin d'aide, appelez-nous au 522-0454. Entre voisins-es, on devrait pouvoir s'entraider...

Votre propriétaire veut hausser votre loyer?

Le droit de refuser!

(NLL) D'ici quelques jours, nous entrerons dans la période de renouvellement des baux. Dès le premier janvier, les propriétaires commenceront à envoyer des avis d'augmentation de loyer.

Comme on ne peut pas revenir sur le passé, il est très important d'être alerte. Sur le coup, une hausse de 10\$ (ou souvent plus) peut sembler raisonnable, mais qu'en est-il lorsque la même hausse est imposée année après année? C'est comme cela qu'on se retrouve dans une situation où l'on ne peut plus se payer un appartement. Pensez-y bien. Présentement, seuls-es les locataires ont le pouvoir d'imposer un contrôle des loyers. Ne serait-il pas temps d'utiliser massivement ce pouvoir?

Délais

Si vous recevez un avis d'augmentation, assurez-vous que cet avis vous soit envoyé dans les délais légaux. Si vous avez un bail de douze mois ou plus, l'avis doit être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin du bail. Pour un bail se terminant le 30 juin 2008, cela signifie un avis daté entre le 1er janvier et le 31 mars 2008. Pour un bail de moins de 12 mois ou à durée indéterminée, l'avis doit être envoyé de 1 à 2 mois avant la fin du bail.

Vous avez un mois après la réception d'un avis d'augmentation de loyer pour l'accepter ou le contester par écrit auprès du propriétaire. Nous vous conseillons fortement d'envoyer votre lettre de contestation par courrier recommandé. Attention! Si vous ne donnez pas suite à l'avis d'augmentation, cela veut dire que vous acceptez la hausse. Si vous refusez, le propriétaire a un mois après la réception de

votre refus d'augmentation pour faire fixer le loyer par la Régie du logement.

Indices de la Régie

Pour avoir une idée des hausses de loyer qui sont recommandées par la Régie du logement cette année, vous pouvez consulter les taux qu'elle va publier en janvier sur son site Internet (www.rdl.gouv.qc.ca). Ils vous donneront une idée de la hausse que vous pouvez accepter. Si vous acceptez une hausse de loyer, cette dernière prendra effet lors du renouvellement du bail, soit le 1er juillet 2008 pour les baux se terminant le 30 juin 2008.

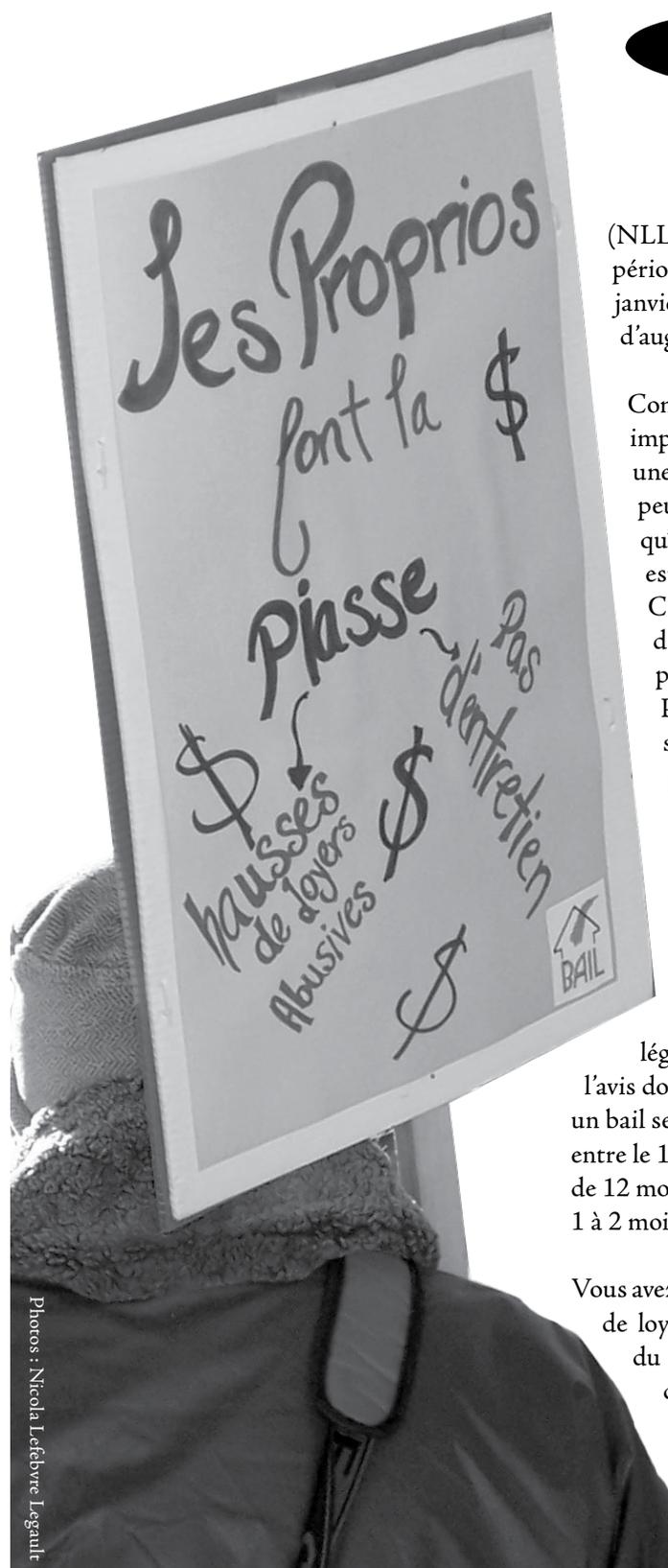
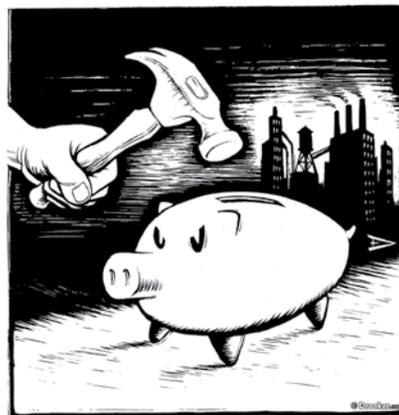
Déménagement

Vous voulez quitter votre logement? Si vous décidez de quitter votre logement, vous devez envoyer un avis de non-reconduction du bail. Lorsqu'il s'agit d'un bail de 12 mois ou plus, l'avis doit

être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin du bail, soit entre le 1er janvier et le 31 mars 2008 pour un bail se terminant au 30 juin 2008. Pour un bail de moins de 12 mois ou à durée indéterminée, vous devez envoyer votre avis au propriétaire de 1 à 2 mois avant la fin du bail. Si vous recevez un avis d'augmentation de loyer, vous avez cependant un mois après réception d'un tel avis pour aviser que vous désirez quitter le logement.

Toutefois, en raison de la pénurie actuelle de logements, nous vous recommandons fortement d'attendre d'avoir trouvé le nouveau logement avant d'aviser le propriétaire que vous quittez le logement et ce, dans les bons délais, afin de vous assurer d'avoir un toit sur la tête au 1er juillet 2008.

Pour toute autre information ou pour recevoir de l'aide pour calculer la hausse de loyer à laquelle votre propriétaire aurait droit, contactez le Comité populaire au 522-0454.



Marché privé du logement

Droits et obligations

D'après le Coffre à outils, du Comité logement Centre-Sud

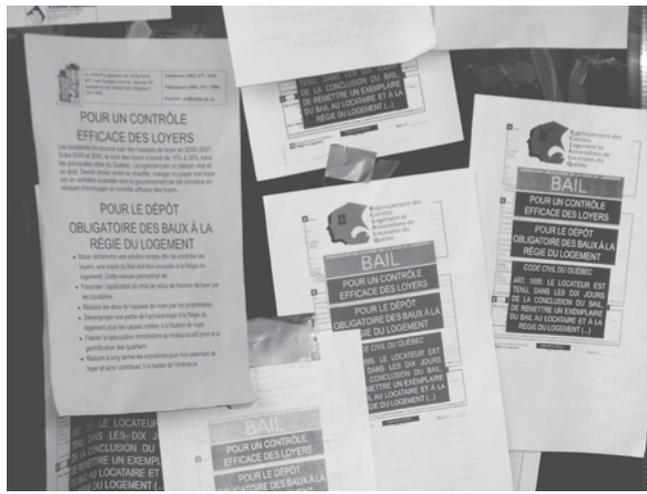
Surprise! En tant que locataire, vous avez non seulement des obligations, mais aussi des droits. Votre propriétaire également. Petit tour d'horizon des droits et des obligations des uns-es et des autres.

Payer le loyer: première obligation des locataires

La première obligation des locataires est de payer le loyer. Il doit être payé en entier le 1er jour du mois ou le jour convenu dans le bail. Le «droit» de retenir le loyer pour faire pression sur un-e 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, et 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 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-es et 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, le ou la 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 exception, les locataires peuvent rester dans leur logement autant de temps qu'ils ou elles le veulent, en autant qu'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'ils ou elles 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).

Reprise de logement

Un-e propriétaire a le droit de reprendre un logement pour lui-même, pour sa famille immédiate (père, mère, fils, fille) ou pour quelqu'un dont il ou elle est le principal soutien. Il s'agit d'une des seules exceptions au droit au maintien dans les lieux pour les locataires. Les autres exceptions sont les cas où le ou la propriétaire veut agrandir, subdiviser ou changer l'affectation du logement.

Un ensemble de règles encadrent les reprises de logement. Un avis écrit doit être envoyé au ou à la locataire au moins six mois avant la fin du bail, donc avant le 31 décembre pour un bail se terminant le 30 juin. L'avis doit obligatoirement spécifier la date de reprise, même si c'est toujours celle de la fin du bail, le nom complet de la personne qui habitera les lieux, ainsi que son lien de parenté avec le ou la propriétaire.

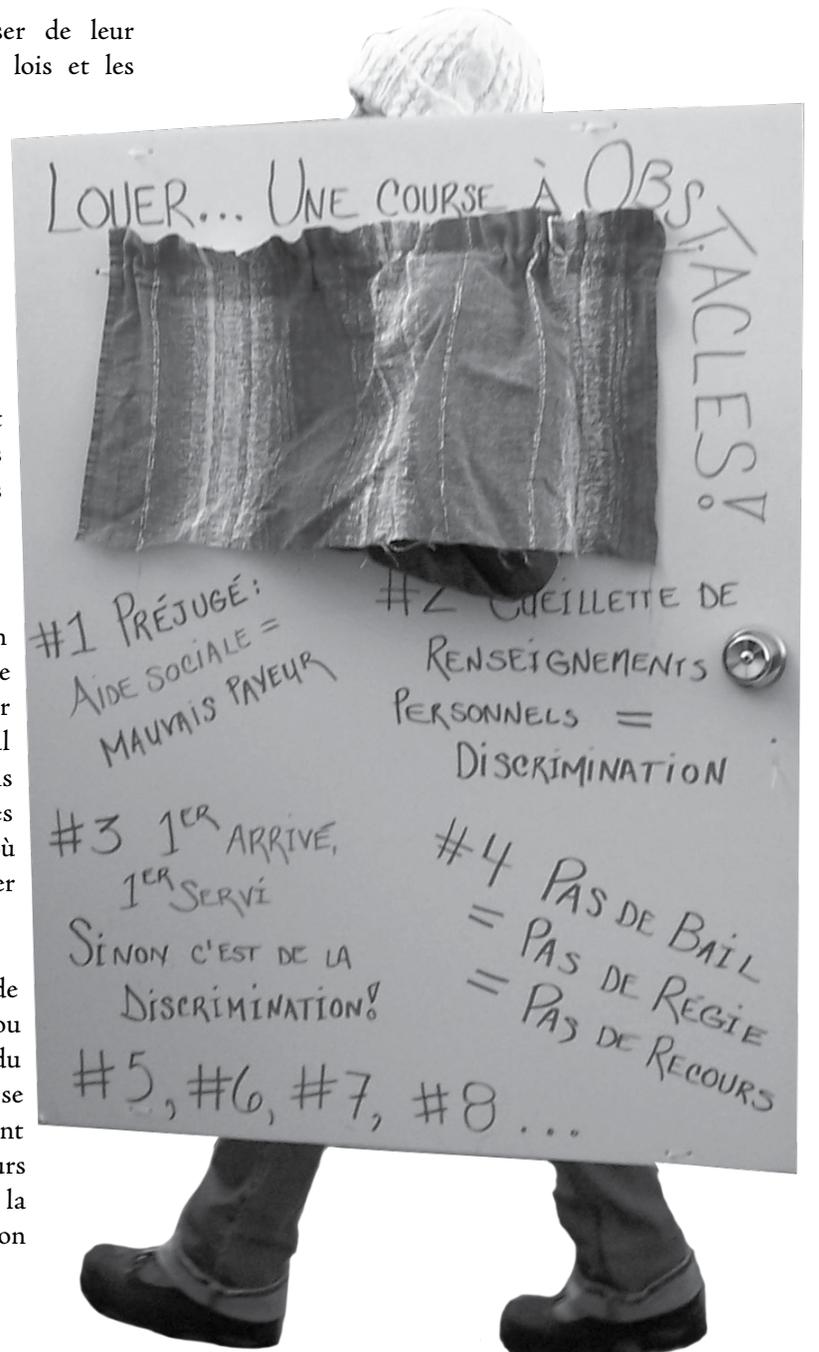


Les locataires ont le droit de contester une reprise de logement, mais il faut savoir que, en règle générale, la Régie du logement prend pour acquis que le ou la propriétaire est de bonne foi. Il est quand même conseillé de contester la reprise, ne serait-ce que pour obtenir des dédommagements, au minimum le prix du déménagement.

Attention: ni les compagnies, ni les copropriétaires, à moins d'être un couple, ne peuvent demander de reprise de logement.

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-es 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 un-e locataire éventuel-le, c'est entre 9h et 21h. Comme tout droit, il doit s'exercer de manière raisonnable.



Logement en mauvais état

Que puis-je faire?

Par Mathieu Houle-Courcelles (BAIL)

Selon les dernières statistiques disponibles, plus du tiers des logements à Québec ont besoin de rénovations. Si un problème d'infiltration d'eau, de chauffage, de moisissure ou de plomberie apparaît dans votre logement, le propriétaire a l'obligation de corriger la situation dans les plus brefs délais et de remettre le logement en état. Comme locataire, vous avez un droit fondamental, celui de pouvoir jouir paisiblement de votre logement. Mais comment faire respecter vos droits lorsque le propriétaire fait la sourde oreille à des demandes pourtant légitimes?

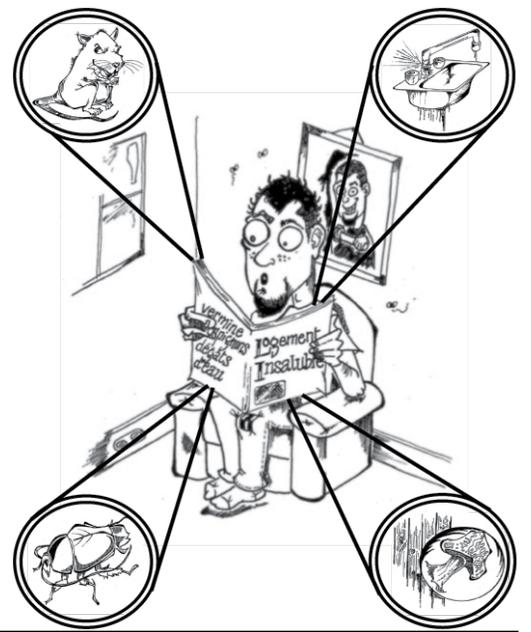
Avant d'entreprendre vos démarches, commencez par parler de la situation avec le propriétaire. Si ça ne fonctionne pas ou qu'il remet toujours à plus tard l'exécution de travaux, n'hésitez pas à lui envoyer une lettre par courrier enregistré (mise en demeure) dans laquelle vous ferez état des problèmes dans votre logement, en expliquant brièvement le préjudice que cela vous cause, en plus d'exiger qu'il effectue les travaux dans un délai raisonnable (24h pour une urgence, 10 jours dans la plupart des cas). Nous pouvons vous aider à écrire cette lettre si vous avez besoin d'un coup de main. N'hésitez pas à prendre des photos et à vérifier si vos voisins ont les mêmes problèmes que vous.

Si le problème persiste après l'expiration de ce délai, vous pouvez déposer une plainte en appelant à votre bureau d'arrondissement. En 2006, la Ville de Québec a adopté un règlement visant à assurer des normes minimales concernant l'entretien et la salubrité des logements. C'est en vertu de ce règlement que vous pouvez faire intervenir la Ville dans le dossier. Après la réception de votre plainte, un inspecteur ou une inspectrice se déplacera chez vous pour faire un constat de la situation. Le service d'inspection municipale a le pouvoir d'obliger le propriétaire à faire certaines réparations et de corriger des situations inacceptables (ex: présence de vermine). Dans certaines situations, le service d'inspection ne permet pas de régler le problème. Des recours sont alors possibles à la Régie du logement.

Le rapport de l'inspecteur ou de l'inspectrice vous sera très utile si vous désirez obtenir une diminution de loyer ou des dommages et intérêts à la Régie du logement. Pour obtenir ce rapport, il faudra en faire la demande formelle auprès de la municipalité. Si l'état de votre logement constitue une menace pour votre santé ou votre sécurité, des recours juridiques existent pour ordonner au propriétaire de faire des travaux. En dernier recours, si votre

logement devient impropre à l'habitation, qu'il présente un danger pour votre santé ou votre sécurité, vous pouvez quitter votre logement en cours de bail en envoyant par courrier enregistré un avis d'abandon.

Vous vivez dans un logement en mauvais état? Vous connaissez des gens dans cette situation? N'hésitez pas à communiquer avec le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (522-0454) ou avec le Bureau d'animation et information logement (523-6177). On peut vous aider à trouver des solutions à ces problèmes et vous soutenir dans vos efforts.



Vous pouvez refuser une reprise de logement (ou un mauvais cadeau des Fêtes)

Un propriétaire peut reprendre un logement pour lui-même, un membre de sa famille immédiate (père, mère, fils, fille) ou toutes autres personnes dont il est le principal soutien.

Pour reprendre un logement, un propriétaire doit faire parvenir un avis écrit au locataire :

- au moins six mois avant la fin du bail (bail de plus de six mois) ;
- au moins un mois avant la fin du bail (bail de six mois ou moins) ;
- au moins six mois avant la reprise (bail à durée indéterminée).

Le locataire a un mois pour répondre par écrit à l'avis. S'il ne répond pas, cela est considéré comme un refus.



Les avantages de refuser :

Le propriétaire doit démontrer à la régie du logement qu'il est de bonne foi et le locataire peut faire la preuve du contraire. Dans certains cas, une reprise peut être refusée.

La Régie peut imposer des conditions de départ justes et raisonnables y compris une indemnité équivalente aux frais de déménagement SI LE LOCATAIRE EN FAIT LA DEMANDE.

Pour plus d'informations :

Communiquez avec le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste 780 rue Sainte-Claire, tél.: 522-0454

ou encore

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. www.rclalq.qc.ca tél.: 1-866-521-7114

Droit des locataires 101

Séance d'information

(VL) Comment faire pour savoir si la hausse de loyer qu'on me propose est abusive? Peut-on me refuser un logement parce que j'ai plusieurs enfants? Que faire s'il y a des moisissures dans mon logement? Un propriétaire peut-il me faire payer pour des réparations? Ai-je des recours pour obliger le propriétaire à faire des réparations urgentes?

Mardi le 29 janvier 2008 à 19h

Nous répondrons à ces questions et à plusieurs autres!

Une invitation du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, en collaboration avec le Bureau d'animation et d'information logement.

Informations : 522-0454

Une alternative : le logement social

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

Par Comité populaire

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 Québécois-es. 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 780-5211.) Les locataires sont choisis-es en fonction d'un règlement provincial



d'attribution qui tient compte du revenu, de l'état du logement, etc.

Quant aux coopératives et OSBL en habitation, ils choisissent eux-mêmes leurs résidents-es. 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 (info : 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/federation/statique/federations_3.html) ou passer au local du Comité populaire (780, rue Sainte-Claire, 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 (648-1354) peuvent vous aider dans vos démarches. Il est également possible «d'embarquer dans un train en marche» en se joignant à un projet en cours de route auprès de SOSACO (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.

(D'après un texte du FRAPRU)

La mobilisation

S'organiser ou se faire organiser?

Par Paul-André Perron

Hausse de loyer abusive, insalubrité, éviction... Lorsqu'on est aux prises avec ce genre de situations, c'est assez normal d'y voir un problème individuel dont le propriétaire du logement est le premier responsable. Pourtant, ce n'est pas un hasard si des centaines de locataires éprouvent des difficultés semblables face à leur propriétaire. C'est plutôt un symptôme du fait que dans notre société, le logement est trop souvent considéré comme une simple marchandise dont le propriétaire est le seul maître. Les locataires peuvent bien sûr recourir à la Régie du logement pour parer au pire. Hélas, le mieux qu'on puisse espérer d'une démarche auprès de la Régie est de régler, en totalité ou en partie, une situation particulière.

D'autres avenues sont donc possibles. Si de nombreux locataires vivent des problèmes similaires, on peut penser

qu'ils ont tout intérêt à s'unir non seulement pour se défendre, mais aussi pour s'attaquer aux causes profondes de leurs difficultés communes. Les propriétaires, en tout cas, l'ont compris et disposent de leur propre organisation (la CORPIQ) pour promouvoir leurs intérêts. Si les propriétaires sont capables de s'unir, pourquoi pas les locataires?

S'organiser entre locataires, ça peut prendre différentes formes. Comme dans plusieurs autres quartiers ailleurs au Québec, il y a déjà dans Saint-Jean-Baptiste un comité mobilisation-logement lié au Comité populaire. Ce comité existe pour défendre les droits et les intérêts des locataires du quartier. S'y joindre, ce n'est pas seulement une façon d'aider les autres, c'est aussi un excellent moyen d'être bien informé des droits des locataires, de mieux connaître les moyens légaux pour se défendre et de combiner nos forces pour faire les pressions politiques nécessaires afin

d'améliorer la situation dans le domaine du logement. En somme, c'est beaucoup de bénéfices en échange d'un peu de temps.

Vous êtes harassés-es par un propriétaire abusif? Vos voisins le sont peut-être aussi... Avez-vous pensé vous unir avec eux pour vous défendre? Cette idée vous surprend? Pourtant, en France, les locataires ont le droit de s'associer pour négocier collectivement avec les propriétaires et ici, à Québec, des associations de locataires du même genre existent dans quelques immeubles de la Haute-Ville. Actuellement, des membres du Comité populaire se penchent sur une méthode pour intervenir collectivement dans les cas d'abus flagrants. Contactez-nous au 522-0454 si vous avez besoin d'un coup de main. C'est facile pour un propriétaire d'intimider un locataire qui cherche à défendre ses droits. C'est beaucoup plus difficile d'abuser d'un groupe de locataires unis et bien informés.

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est un comité de citoyen-ne-s actif depuis 1976 dans le faubourg Saint-Jean-Baptiste. Vous avez des problèmes de logements? Nous pouvons vous aider. Nous offrons un service téléphonique d'information et de référence pour les locataires et nous participons aux campagnes locales et nationales pour le droit au logement.

Vous avez besoin d'information?
Vous voulez vous impliquer?
N'hésitez pas, contactez-nous!
780, rue Sainte-Claire
Tél. : 522-0454

