



PETIT GUIDE DE SURVIE DU LOCATAIRE

Hausse de loyer

Pourquoi la Refuser?

Par l'équipe du BAIL

Comme chacun-e le sait, le mois de janvier est souvent synonyme de renouvellement de bail et de hausse de loyer. D'année en année, c'est toujours la même rengaine: le ou la propriétaire veut augmenter le prix du logement de 10\$, 15\$, 20\$... parfois de beaucoup plus. Lorsqu'on reçoit un avis de modification de bail pour la première fois, on accepte souvent l'augmentation à contrecœur, sans trop savoir si elle est justifiée ou non. Mais quand le scénario se répète tous les ans, on en vient à se poser des questions. Le proprio n'a rien fait dans le logement... Et si je refusais l'augmentation de loyer?

Connaître vos droits

En l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers par la Régie du logement, c'est aux locataires de refuser les hausses si elles sont abusives. Malgré les efforts des groupes populaires, beaucoup de locataires ignorent encore qu'ils et elles en ont le droit. Il faut dire que bien des propriétaires entretiennent le mythe qu'un-e locataire doit déménager s'il ou elle refuse une modification au bail. Hormis quelques exceptions (si vous résidez dans un logement subventionné, si vous êtes membre d'une coopérative d'habitation ou si vous habitez dans un immeuble construit il y a moins de cinq ans), les locataires ont le droit de conserver leur logement après avoir refusé une hausse de loyer ou toute autre modification concernant les conditions de location (ex.: un nouveau règlement d'immeuble).

Vaincre la peur

Malgré tout, bon nombre de locataires ont peur que leur refus entraîne des conflits avec le ou la propriétaire. Cette crainte est légitime et mérite qu'on s'y attarde. Dans la plupart des cas, propriétaires et locataires parviendront à trouver un terrain d'entente par la négociation. D'ailleurs, plusieurs locataires refusent leur augmentation de loyer afin de pouvoir négocier d'égal à égal avec le ou la propriétaire. Beaucoup de proprio ne souhaitent tout simplement pas se rendre jusqu'à la Régie du logement et préfèrent négocier. Par ailleurs, un certain nombre de propriétaires n'ont pas la même vision des choses: ils ou elles n'hésitent pas à faire des menaces afin d'obtenir ce qu'ils veulent. C'est vrai pour une augmentation de loyer, mais ça l'est également pour tout le reste. Le fait d'accepter une augmentation vous permettra d'acheter la paix... momentanément. Car si vous tenez à maintenir ou à améliorer votre qualité de vie, vous devrez tôt ou tard lui faire face. Si jamais cela devait se produire, vous pourrez compter sur le soutien du Comité populaire (522-0454) ou du BAIL (523-6177) dans vos démarches.

Refusez!

En définitive, le fait de refuser une hausse de loyer abusive est une simple question de bon sens. Vous êtes sans doute

en mesure d'absorber la première hausse de 10\$ ou de 20\$. Mais quand il s'agira de la cinquième augmentation consécutive et que le coût de votre loyer aura augmenté de 20% (ce qui est la moyenne pour les logements dans la région de Québec entre 2001 et 2006), il sera trop tard pour revenir en arrière. Chaque année, il faut être vigilant-e et prendre le temps de calculer (seul-e ou avec l'aide du Comité populaire) le montant auquel le ou la propriétaire a «droit» avant de le comparer avec la hausse demandée.

Le fait que le contrôle des loyers ne soit pas obligatoire et repose presque exclusivement sur le dos des locataires

est inacceptable. Cette situation contribue à l'isolement des locataires et complique évidemment toute forme de négociation avec les propriétaires. C'est pourquoi les groupes populaires revendiquent que les taux d'ajustement de la Régie du logement soient obligatoires et que la méthode de fixation soit révisée. Ainsi seulement pourrions-nous être en mesure de stopper la spirale des augmentations de loyer.

(Tiré du plus récent numéro du *Bail écrit*, le bulletin du Bureau d'animation et information logement.)

Comment la calculer?

(BAIL) Calculer une augmentation de loyer, ce n'est pas sorcier. Mais encore faut-il avoir les bons chiffres et une calculatrice à portée de main!

Taux d'ajustement

Chaque année, la Régie du logement publie, à la fin du mois de janvier, ses taux d'ajustement. Il s'agit d'estimations moyennes qui servent à donner un aperçu de ce que devraient être les augmentations de loyer en fonction des critères établis par la Régie du logement. Pour estimer rapidement la hausse de loyer, il faut considérer d'abord la source d'énergie utilisée pour le chauffage. Le taux d'ajustement de base comprend toutes les dépenses courantes d'exploitation de l'immeuble (frais de chauffage, d'entretien, de gestion, etc.).

Si vous payez vous-même les factures de chauffage, l'augmentation de base doit se situer à 0,8%. Si le logement est chauffé par le ou la propriétaire, l'augmentation varie selon la source d'énergie utilisée (1,1% pour l'électricité, 0,4% pour le gaz naturel, 1,4% pour le mazout).

Travaux majeurs et taxes foncières

À ces augmentations de base, il faut ajouter un montant supplémentaire si votre propriétaire a fait des travaux majeurs dans l'immeuble au cours de l'année 2006. Pour chaque tranche de 1000\$ investis dans votre logement, le ou la propriétaire peut obtenir une augmentation de 3,50\$ par mois. Si ces travaux ont été réalisés sur la structure du bâtiment (ex.: la toiture ou la façade), divisez ce montant par le nombre de logements dans votre immeuble. Un conseil: n'acceptez pas une hausse plus élevée en prévision de travaux futurs. Vous allez payer une année trop tôt pour ces améliorations.

En dernier lieu, l'augmentation ou la diminution des taxes foncières de l'immeuble peuvent avoir un effet sur votre augmentation de loyer. Les locataires peuvent obtenir ces montants auprès de leur bureau d'arrondissement (641-6101) ou sur le site Internet de la Ville de Québec (www.ville.quebec.qc.ca). Cette information est essentielle car elle peut faire toute la différence dans certains cas. Si les taxes ont augmenté de 5%, il faut ajouter 0,7% à votre augmentation de base. À l'inverse, si les taxes ont diminué de 5%, on doit soustraire 0,7%.

Vous avez un mois, après la réception de votre avis de renouvellement, pour envoyer votre réponse au propriétaire. Si après tous ces calculs, vous réalisez que votre augmentation est abusive et que votre propriétaire refuse de négocier, envoyez-lui une lettre par courrier enregistré en indiquant: «Je désire renouveler mon bail mais je refuse l'augmentation proposée.» Conservez une copie de cette lettre et le coupon du bureau de poste. Le propriétaire aura alors 30 jours pour demander à la Régie de fixer le prix du loyer. Une hausse de loyer, ça se calcule... et ça se refuse!

(Tiré du plus récent numéro du *Bail écrit*, le bulletin du Bureau d'animation et information logement.)



Marché privé du logement

Droits et obligations

Surprise! En tant que locataire, vous avez non seulement des obligations mais aussi des droits. Votre propriétaire aussi. Petit tour d'horizon des droits et des obligations des un-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 1^{er} 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 plus 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: 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 ou la 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 6 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, 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.

Offrir un logement en bon état: principale obligation des propriétaires

La première obligation des propriétaires est de livrer et de maintenir le logement en bon état. Si le ou la propriétaire ne répond pas à une demande de réparations urgentes et nécessaires (c'est-à-dire qu'il y a un problème de sécurité, de santé ou un problème qui met

en péril la conservation du logement) ou ne fait rien, les locataires peuvent faire eux-mêmes les travaux et déduire le coût de ceux-ci de leur loyer. Ils ou elles doivent alors tout faire pour réduire les coûts au minimum. Il s'agit vraiment là d'une exception rare.

Que faire si d'autres réparations sont nécessaires? Pour toutes les autres réparations, elles peuvent «attendre». On doit envoyer une mise en demeure au ou à la propriétaire si, après l'avoir avisé-e verbalement, il ne fait toujours rien. S'il ne réagit pas après la mise en demeure, on peut faire une demande à la Régie.

Que peut-on faire si le logement devient impropre à l'habitation? Un logement impropre à l'habitation «est un logement dont l'état constitue une menace

sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente». Si le logement devient impropre à l'habitation, les locataires peuvent l'abandonner en donnant un avis lors de l'abandon ou dans les dix jours qui suivent. Si l'état du logement ne résulte pas de leur faute, les locataires n'ont pas à payer le loyer. Dès que le logement devient de nouveau habitable, le ou la propriétaire doit en aviser les locataires qui disposent alors de dix jours pour aviser le ou la propriétaire de leur intention de réintégrer ou non le logement. S'ils ne le font pas ou s'ils n'ont pas laissé leur nouvelle adresse, le bail est alors résilié de plein droit.

Les autres obligations des propriétaires? L'obligation de garantir contre les troubles de droit et de fait, ce qui signifie que le propriétaire doit garantir les locataires contre les troubles commis par les autres locataires.

Pour en savoir plus ou défendre ses droits...

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste: 522-0454
Régie du logement: <http://www.rdl.gouv.qc.ca>
Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ):
<http://www.rclalq.qc.ca>

Source: Coffre à outils du Comité logement Centre-Sud



Photo : Émilie Baillargeon

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%, 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.

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. Pour obtenir une liste de toutes les coopératives d'habitation du quartier et un formulaire type de demande de logement, vous pouvez passer au local du Comité populaire (780, rue Sainte-Claire, 522-0454).

Logement social les adresses utiles !

Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
350, boul. Charest Est, bureau 600, Québec, G1K 3H5
Demande de logement: 780-5211
Renseignements généraux: 780-5200

Société municipale d'habitation Champlain
Même adresse que l'OMHQ
Renseignements: 780-5200
Location: 780-5233

Fédération régionale des coops de Québec et Chaudières-Appalaches
155, boul. Charest Est, bureau 120, Québec, G1K 3G6
Téléphone: (418) 648-1354

Fédération régionale des OBNL en habitation de Québec et Chaudière-Appalaches
799, 5^e rue, Québec, G1J 2S6
Téléphone: (418) 648-1278

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



Photos : Émilie Baillargeon.

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 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.

(Librement adapté d'un dépliant du FRAPRU)

S'organiser ou se faire organiser?

Hausses de loyer abusives, insalubrité, évictions... Lorsqu'on est aux prises avec ce genre de situation, c'est assez normal d'y voir un problème individuel dont notre propriétaire est le premier responsable. Est-ce 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 considéré comme une simple marchandise dont les propriétaires sont les seuls maîtres. Les locataires peuvent bien sûr recourir à la Régie du logement pour parer au pire. Hélas, le mieux à espérer d'une démarche auprès de la Régie est de régler, en tout ou en partie, une situation particulière.

D'autres avenues sont possibles. Si de nombreux-ses locataires vivent des problèmes similaires, on peut alors penser qu'ils et elles 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 nous avec d'autres 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. 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-e de nos droits, 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.

On peut aussi s'associer entre locataires pour se soustraire à l'emprise des propriétaires. C'est ce que font les groupes qui cherchent à fonder des coopératives d'habitation comme, par exemple, l'Escalier dans Saint-Jean-Baptiste. D'autres groupes se sont formés pour avoir une coop bien à eux: la Baraque dans Saint-Roch, Horizon nouveau dans Saint-Sauveur. Pourquoi ne pas fonder votre propre groupe et vous donner un chez-vous que vous pourrez gérer démocratiquement? Si l'aventure vous intéresse, le Comité populaire est là pour vous aider.

En attendant de vivre dans une coop, vous êtes harassé-e par un-e propriétaire abusif-ve? Vos voisin-nes le sont peut-être aussi... Avez-vous pensé vous unir avec eux et

elles pour vous défendre et négocier vos conditions de logement? 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 grands immeubles de la haute-ville. C'est facile pour un-e propriétaire d'intimider un-e locataire qui cherche à défendre ses droits. C'est beaucoup plus difficile d'abuser d'un groupe de locataires unis-es et bien informés-es. Il n'existe pas encore d'association semblable dans Saint-Jean Baptiste mais si vous avez le goût d'en fonder une, ne vous gênez surtout pas pour nous en parler: on fera tout en notre pouvoir pour vous soutenir.

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste : 522-0454