



INFO LOGEMENT

Pour les nouveaux **ARRIVANTS**





Association coopérative
d'économie familiale
Rive-Sud de Québec

ACEF Rive-Sud de Québec

33, rue Carrier, Lévis (Québec) G6V 5N5

- T** 418 835-6633 ou sans frais 1 877 835-6633
- @** acef@acefrsq.com
- W** www.acefrsq.com



INFO  **LOGEMENT**
Pour les nouveaux **ARRIVANTS**

Édition 2012 financée par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme d'aide aux organismes communautaires en habitation, volet « soutien aux projets ponctuels », édition 2011-2012.

Révision 2020 réalisée avec la collaboration financière de la Ville de Lévis



Nous remercions également les nouveaux arrivants qui ont accepté de partager avec nous leurs expériences, de même que nos partenaires du milieu pour leur appui et leur collaboration.

L'ÉQUIPE DE L'ACEF

Édition originale :

Équipe de rédaction

Nathalie Lebel

Mélanie D'Auteuil

Révision 2020 :

Simone Bilodeau

NOTES

Le générique masculin est utilisé dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans le présent guide constituent une source générale d'information sur la législation en vigueur au Québec en décembre 2020. En aucun cas, les renseignements y figurant ne remplacent les textes de loi. Ils n'ont pas de valeur légale.

Ce document ne peut être reproduit en totalité ou en partie sans l'autorisation de l'organisme.

ISBN 978-2-9811959-2-0 (1^{er} édition, 2013)
ISBN 978-2-9814334-1-1 (2^e édition, 2020)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2020

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2020

Le logement locatif :

l'une des premières façons de vous loger à votre arrivée.

La majorité des personnes immigrantes arrivant au Québec deviennent locataires. Lévis est la plus grande ville de la région de Chaudière-Appalaches et celle où il y a le plus grand nombre de logements locatifs. Depuis quelques années, il y a moins de logements disponibles, mais avec un peu de patience vous en trouverez un sans trop de difficultés. Dans les régions de Lotbinière, Montmagny, L'Islet et Bellechasse des appartements à louer sont aussi disponibles, mais en moins grand nombre. Pour les familles, il pourra être plus facile de louer une maison.

LES TYPES DE LOGEMENTS LOCATIFS

1

APPARTEMENT

L'appartement est une unité dans un immeuble ou une maison. La plupart des appartements ont une, deux ou trois chambres à coucher. Les studios comportent un espace habitable servant aussi de chambre à coucher.

3

DUPLEX OU TRIPLEX

Le duplex est une maison divisée en deux unités, tandis qu'un triplex a trois logements. En général, le propriétaire habite un logement de l'immeuble et loue les autres unités.

2

MAISON INDIVIDUELLE

C'est une unité d'habitation qui occupe son propre terrain.

4

CHAMBRE

C'est souvent une grande maison divisée en plusieurs chambres à coucher privées qui sont louées à des personnes seules, avec cuisine et salle de bain communes.



Discrimination et logement

Au Québec, les droits de la personne sont garantis par une loi nommée **Charte des droits et libertés de la personne**.

Ainsi, la Charte interdit toute discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Un propriétaire ne peut pas refuser de louer un logement parce qu'il y a des enfants dans le ménage ou pour la seule raison que la personne est sans emploi.

Un propriétaire peut seulement refuser de louer un logement s'il a des **raisons sérieuses** de croire qu'une personne ne sera pas capable de payer le loyer.

En réalité, il est rare qu'un propriétaire refuse de louer un logement à une personne en lui expliquant qu'il le fait pour un motif discriminatoire, car il sait que c'est interdit. La discrimination se fait de façon indirecte, par exemple le propriétaire expliquera que le logement vient d'être loué à l'instant par une autre personne. Si vous craignez d'être discriminé lors de votre recherche de logement, faites-vous accompagner par une personne qui pourra vous servir de témoin au moment de vos rencontres et visites.

Si vous croyez être victime de discrimination, vous pouvez déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ). Après avoir vérifié si votre plainte est recevable, la Commission verra avec vous les différentes avenues possibles pour traiter votre demande, soit la médiation ou l'enquête.

L'enquête a pour but de vérifier si les preuves sont suffisantes pour déposer une demande au tribunal.

L'objectif de ces démarches est de faire cesser la discrimination et, s'il y a lieu, de dédommager la victime par le versement d'une somme d'argent.

Vous pouvez joindre la Commission au 1 800 361-6477.



Où et comment chercher ?

Voici des outils afin de faciliter la recherche de votre nouvelle demeure.

PETIT DICTIONNAIRE

Voici un dictionnaire des mots utilisés dans les annonces de logements à louer.

2 ½, 3 ½, 4 ½, etc.

Un 2 ½ est un appartement de deux pièces avec une salle de bain privée.
Un 3 ½ comprend une chambre à coucher et une salle de bain privée.
Un 4 ½ comprend deux chambres à coucher et une salle de bain privée, etc.

Câble

Service d'abonnement à la télévision; permet d'obtenir une meilleure réception et un plus grand nombre de chaînes. Dans certains appartements et chambres, l'abonnement au câble est inclus dans le coût du loyer.

Chauffé / éclairé

Un appartement « chauffé/éclairé » signifie que les coûts du chauffage et de l'électricité sont inclus dans le coût du loyer.

Loyer

Le coût de la location.

Meublé

La location inclut l'ensemble du mobilier ainsi que les électroménagers. Assurez-vous de la propreté et de l'état du mobilier avant votre emménagement.

Semi-meublé

La location inclut les électroménagers (la cuisinière et le réfrigérateur). Assurez-vous de leur bon fonctionnement avant d'emménager.

Non-fumeur ou NF

Il est interdit de fumer dans l'appartement.

Sous-location

C'est le locataire qui loue son appartement. Celui-ci peut reprendre son logement en tout temps après vous avoir remis un avis de 10 jours avant la date de reprise.

Sous-sol

Appartement situé à un niveau inférieur au sol. Les appartements en sous-sol sont souvent moins chers, mais ils peuvent être plus sombres et humides les rendant plus difficiles à chauffer.

Stat.

Un ou des stationnements sont inclus dans le coût du loyer. Des frais peuvent être exigés pour un stationnement supplémentaire.

Les critères à considérer

Afin de trouver le logement qui conviendra à vos besoins, voici un tableau de critères à considérer lors de votre recherche.

Votre capacité de payer

Idéalement, la part du budget consacré au loyer devrait se situer à environ 30 % du revenu. Ainsi, une personne qui dispose d'un revenu de 1 500 \$ par mois peut consacrer environ 450 \$ par mois pour le paiement du loyer. Évidemment, cela n'est pas toujours possible, il faudra alors réduire ses dépenses afin de se loger adéquatement. Utilisez l'outil de prévision budgétaire à la page 8 pour évaluer votre capacité de payer.

Le nombre de pièces nécessaires

Si vous êtes une personne seule, un couple ou une famille vos besoins seront différents. Les logements de plus de trois chambres à coucher sont très rares. Plus le logement est grand, plus le loyer est élevé.

L'emplacement

Il est très important. Un logement à proximité des services vous évitera de longs déplacements, même s'il est un peu plus dispendieux. Cibler les quartiers près de votre travail, d'une école et desservis par le transport en commun.

La qualité du logement

Recherchez un logement dans un immeuble en bon état, votre logement doit être sécuritaire et sain. Évitez les logements très humides, ceux où la moisissure est apparente.

Les frais

Le coût du loyer peut comprendre ou non les frais de chauffage, d'eau chaude ou d'électricité. Si les services ne sont pas inclus, il est important de les prévoir. Si vous n'avez pas ou peu de meubles, considérer la possibilité de louer un logement meublé ou semi-meublé.

La colocation

La colocation est une bonne façon de se loger dans un logement plus grand et plus confortable, car vous pouvez partager les coûts avec une autre personne. Aussi, vous pouvez vous-même rechercher un colocataire avec qui partager votre logement. Il est toutefois important de conclure une entente écrite sur le partage du loyer et des frais.

Où trouver des logements à louer?

Comment trouver le logement idéal ?
VOICI COMMENT!

Les annonces classées des journaux locaux

Ces journaux sont distribués gratuitement de porte en porte et dans les lieux publics.

Internet

Des sites spécialisés dans les annonces classées sont un excellent moyen de repérer des logements à louer. En voici de très populaires : **Kijiji.ca, lespac.com et logislevis.com**

Organismes communautaires et municipalités pour les personnes immigrantes

Dans la région, plusieurs organismes et municipalités supportent les personnes dans leur intégration dans la communauté. Ils pourront, par exemple vous aider dans votre recherche de logement. Vous pourrez obtenir leurs coordonnées en consultant le bottin des ressources à la page 27 et en composant le **211**.

Collèges et Universités

Les établissements d'enseignement ont habituellement des listes des chambres et des logements à louer à proximité. Regardez aussi leurs babillards, vous trouverez des petites annonces.

Visite de quartiers

Promenez-vous dans les quartiers que vous aimez. Certains propriétaires accrochent une pancarte sur l'immeuble où se trouve le logement sans faire d'annonce ailleurs.



Prenez garde à la fraude lors de la location d'un logement par Internet. N'envoyez jamais d'argent avant d'avoir visité l'appartement et, surtout, avant d'avoir signé le bail.

Combien pouvez-vous payer?

La prévision budgétaire

Pour bien évaluer le montant que vous pouvez allouer à votre loyer, il est utile de faire une prévision budgétaire.

PRÉVISION DES REVENUS ET DÉPENSES MENSUELS

REVENUS MENSUELS		\$ / SEMAINE	\$ / MOIS
DATE			
	Conjoint 1 - Salaire net		
	Conjoint 2 - Salaire net		
	Revenus de placement		
	Allocation canadienne pour enfants*		
	Allocation famille provinciale*		
	Autres :		
	Allocation logement, Crédit pour solidarité, crédit pour la TPS		
TOTAL DES REVENUS MENSUELS (A)			
DÉPENSES MENSUELLES		\$ / SEMAINE	\$ / MOIS
DATE			
	Loyer		
	Électricité / Chauffage		
	Téléphone / Câble / Internet / Cellulaire		
	Assurances : vie / habitation / auto		
	Immatriculation / Permis		
	Frais de garde		
	Alimentation : épicerie / dépanneur / restaurant		
	Transport : Essence / réparations / transport en commun		
	Soins de santé (dentiste, optométriste, autres)		
	Médicaments / Pharmacie		
	Soins personnels : coiffure / autres		
	Vêtements : achat / entretien		
	Éducation / frais de cours / matériel		
	Loisirs / sorties - Vacances / voyages		
	Tabac / alcool		
	Paie des dettes: prêt, carte et marge de crédit, etc.		
	Épargne		
	Frais bancaires		
	Autres: cadeaux, animaux, dons, etc.		
	Autres: cadeaux, etc.		
TOTAL DES DÉPENSES MENSUELLES (B)			
TOTAL (A-B)			

* Vérifiez les conditions d'admissibilité.



L'aide au logement

Différents programmes existent afin d'aider les personnes avec de faible revenu à se loger.

De façon générale, toute la population du Québec qui rencontre les critères d'admissibilité peut bénéficier des programmes gouvernementaux. Les nouveaux arrivants doivent au préalable être citoyen canadien ou résident permanent selon la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés. De plus ils doivent résider au Québec.

1 Le programme Allocation-Logement

Ce programme s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs et à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants. L'aide financière accordée peut atteindre 80 dollars par mois, en fonction du nombre de personnes dans le ménage, du type de ménage, du revenu et du loyer mensuel.

Pour en savoir plus

Revenu Québec
1 855 291-6467, option 3
www.revenuquebec.ca

2 Le programme Habitations à loyer modique (HLM)

Ce programme a pour objectif de fournir un logement à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés selon certaines conditions. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Pour obtenir un HLM, une personne doit d'abord remplir un formulaire de demande auprès de l'Office municipal d'habitation (OMH) de sa région (parfois appelé Office d'habitation).

Vous serez admissible à un HLM si vous avez un faible revenu et que vous répondez aux critères d'admissibilité suivants :

Admissibilité

- Vous avez un faible revenu ;
- Vous êtes une personne autonome, capable de subvenir à ses besoins seul ;
- Vous êtes citoyen canadien ou résident permanent, et vous résidez au Québec ;
- Vous avez habité au moins 12 mois au cours des 24 mois précédant votre demande au Québec ou sur le territoire de sélection de l'OMH (s'applique à Lévis, vérifiez pour les autres OMH) ;
- D'autres critères peuvent s'appliquer.

Certaines personnes vivant des situations exceptionnelles peuvent être placées en priorité sur les listes d'attente, comme les personnes victimes de violence conjugale ou celles dont le logement a été détruit par un sinistre.

Certains programmes donnent un montant d'argent aux personnes pour les aider à payer le loyer. D'autres programmes soutiennent la construction ou le maintien de logement avec des loyers moins chers que ceux offerts sur le marché privé.

Le programme Logement abordable Québec (LAQ)

Le programme Logement abordable Québec (LAQ) offre à des ménages locataires, des logements à un prix inférieur au marché. Pour y être admis, il faut respecter des critères émis par l'OMH notamment le niveau de revenus du ménage.

Le programme Supplément au loyer (PSL)

Le programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé, ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (coop) ou à des organismes à but non lucratif (OBNL), tout en payant un loyer similaire à celui des HLM. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Plusieurs critères, notamment le revenu, servent à établir l'admissibilité au programme. Pour plus de renseignements concernant la demande de HLM, de Logement abordable et de Supplément au loyer, il faut contacter l'OMH de sa région. Pour connaître ces coordonnées, composez le 211.

Pour OMH Lévis

418 833-1490

www.omhlevis.qc.ca

Logement social et communautaire, c'est quoi ?

Le logement social et communautaire se définit par sa propriété et son mode de gouvernance. Il s'agit de logements à but non lucratif, gérés hors de la logique du profit. Sa mission est de loger prioritairement les ménages à revenus faibles ou modestes. Il est de propriété publique ou collective.

Dans une coopérative d'habitation, les résidents détiennent collectivement leur immeuble à logements. La coopérative est contrôlée démocratiquement par les locataires, qui sont des membres et qui ont une voix égale dans les décisions touchant leur habitat. Les membres de la coop participent à la gestion de l'immeuble, ce qui contribue à ce que les loyers soient déterminés le plus près des coûts de fonctionnement.

Les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation sont gérés par des bénévoles et par les résidents qui y vivent. Tout comme les coop d'habitation, les OBNL ont pour mission de fournir un logement de qualité à prix abordable, sans faire de profit.

Le portail web **LogisLevis.com**, lieu rassemblant l'offre de logements sociaux et communautaires à Lévis, permet de postuler facilement pour un logement, que ce soit pour vivre en coop, en OBNL ou dans un logement classé « Logement abordable » de l'Office municipal d'habitation (OMH) de Lévis.

Les services publics



L'électricité et le chauffage

Au Québec, l'électricité est desservie en grande partie par un seul fournisseur, soit Hydro-Québec. Selon la grandeur de votre logement et vos habitudes de consommation, votre facture d'énergie variera.

Lors de votre recherche de logement, vous remarquerez que le coût du loyer peut inclure ou non les frais de chauffage, d'eau chaude ou d'électricité. Si ceux-ci ne sont pas compris, il faut penser à les prévoir dans votre budget. Pour avoir un aperçu du montant que le locataire actuel paie, contactez Hydro-Québec au 1-800-ENERGIE ou le 1 800 363-7443.

Vous avez la possibilité de payer votre facture d'énergie de deux façons. Tout d'abord, vous pouvez payer votre consommation au fur et à mesure. Vous recevrez une facture bimestrielle, c'est-à-dire aux deux mois pour une consommation de 60 jours. De plus, vous pouvez demander à votre fournisseur de payer par mode de versements égaux. La totalité de votre consommation d'énergie sera répartie sur les douze mois de l'année. Vous vous retrouverez à payer le même montant à chaque mois, avec une révision à mi-année. Pour bénéficier de ce mode de paiement, vous devez en faire la demande auprès du Service à la clientèle.

Le chauffage représente près de 60 % de votre facture d'énergie. Durant la saison hivernale, votre facture augmentera puisque vous utiliserez davantage le chauffage. Il sera donc plus avantageux d'opter pour le mode de versements égaux. Vous n'aurez pas de surprise sur votre facture le temps venu!

Lors de l'ouverture de votre compte, des frais vous seront exigés. La première facture que vous recevrez comprendra ces frais ainsi que votre consommation d'électricité pour un ou deux mois selon votre mode de facturation. Vous pouvez toutefois ouvrir votre compte directement sur le site internet et aucun frais d'ouverture ne sera appliqué. Votre facture d'énergie variera selon la consommation que vous faites, alors voilà des idées qui vous permettront de faire des économies :

- Évitez la sècheuse : Faites sécher votre lessive dehors ou sur un séchoir à vêtements dans une pièce bien aérée;
- Demandez à votre propriétaire de mettre des plastiques isolants dans vos fenêtres;
- Baissez le chauffage et éteignez les lumières ainsi que vos appareils électroniques;
- Utilisez un petit four de comptoir et un micro-onde, ils sont beaucoup plus économiques que le four de la cuisinière.
- Réduisez la durée de vos douches.

Programmes d'efficacité énergétique

Le programme Éconologis du gouvernement du Québec permet de profiter, gratuitement, de conseils personnalisés et de travaux légers pour améliorer le confort de son habitation et mieux gérer sa consommation d'énergie. Pour en savoir plus, visitez le site www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/residentiel/programmes/econologis

Découvrez les programmes et les incitatifs du gouvernement canadien qui permettent aux Canadiens de consommer moins d'énergie tout en économisant de l'argent. Visitez le site

www.rncan.gc.ca/efficacite-energetique/efficacite-energetique-pour-les/comment-puis-je-rendre-ma-maison-plus-ecoenergetique/20551



Les télécommunications

Les télécommunications comme le téléphone, le câble, l'accès Internet et le cellulaire sont offerts par plusieurs fournisseurs.

Afin d'obtenir les prix les plus bas, magasinez les forfaits offerts par les différentes compagnies. Vous pourriez bénéficier de meilleurs tarifs si vous prenez plusieurs services chez le même fournisseur.

N'oubliez pas, prenez seulement les services qui correspondent à vos besoins.

Une fois l'évaluation de vos besoins terminée, prenez le temps de lire le contrat résumant les détails des forfaits retenus (Internet, câble, cellulaire), avant la signature.

Pour avoir accès à un ou plusieurs services de télécommunication, lors de la signature du contrat, le fournisseur peut vous exiger un dépôt de 100 \$ ou plus.

Attention, les interurbains ne sont pas toujours compris dans les forfaits. Il existe plusieurs applications et plateformes Web (appels gratuits) à partir d'un téléphone mobile ou d'un ordinateur (ex : Messenger, Facetime). Assurez-vous cependant de ne pas dépasser les limites de données de votre forfait Internet.

Premier contact

L'appel téléphonique au propriétaire

Voici quelques questions à poser aux propriétaires de logement qui vous intéresse :

- Les services, tels que le chauffage et l'éclairage sont-ils inclus dans le coût du loyer ?
Si ce n'est pas le cas, combien en coûte-il au locataire actuel par mois ?
- Le stationnement est-il inclus ? Sinon, y en a-t-il de disponibles ? À quel coût ?
- Si vous avez des animaux ou êtes fumeur, demandez si c'est autorisé. Au Québec, les propriétaires ont le droit de refuser les animaux et le tabac dans leur logement. Un propriétaire peut inclure dans le bail une clause qui interdit de fumer du cannabis dans le logement. Sachez aussi que la loi interdit de fumer dans les aires communes des immeubles.
- Comment sont les autres locataires ? Par exemple, y a-t-il des familles ou des personnes seules ?



Un logement vous intéresse ?

Avant de signer le bail, le propriétaire a le droit de vérifier certaines informations sur vous.

La collecte de renseignements personnels



Faites attention à la collecte abusive de renseignements personnels.

Par exemple, vous n'êtes pas obligé de répondre à des questions telles que :

- Depuis combien de temps êtes-vous au Québec ?
- Quelle est votre religion ?
- Prévoyez-vous avoir des enfants ?



RENSEIGNEMENTS À DÉVOILER

- Nom et Prénom
- Adresse actuelle
- Nom du propriétaire actuel, son adresse et son numéro de téléphone
- Le loyer de votre logement actuel (pour démontrer votre capacité de paiement)

RENSEIGNEMENTS CONFIDENTIELS

- Numéro d'assurance sociale
- Numéro de permis de conduire
- Numéro de compte bancaire
- Nom et l'adresse de l'employeur
- Salaire et talon de chèque de paie
- Numéro de carte de crédit

Attention, le propriétaire peut **demander à voir** votre permis de conduire, votre carte d'assurance maladie, votre carte d'assurance sociale ou votre passeport **pour confirmer votre identité**. Toutefois, il ne peut pas recueillir les informations contenues sur ces documents ni en faire une copie.

Certains propriétaires exigent quand même des renseignements confidentiels sans lesquels ils refusent la location. Toutefois, un propriétaire ne peut pas refuser de louer à une personne qui refuse de fournir des renseignements confidentiels. Un tel refus constitue une atteinte à la vie privée, pour laquelle vous pouvez porter plainte à la Commission d'accès à l'information du Québec.

La vérification du crédit

La collecte de vos renseignements personnels avant la signature du bail est souvent faite dans le but de vérifier vos antécédents et votre capacité à payer le loyer. D'ailleurs, lors de votre recherche de logement, vous lirez des petites annonces où il est écrit que le propriétaire effectuera une « enquête de crédit ».

En effet, afin d'établir les habitudes de paiement d'un futur locataire, un propriétaire a la possibilité de recourir aux services d'un agent de renseignements personnels, souvent nommé « bureau de crédit ». Pour faire la vérification du crédit, **il faut obligatoirement obtenir le consentement écrit du futur locataire**. C'est pourquoi plusieurs propriétaires font compléter des formulaires de location avant la signature du bail. Le futur locataire doit être attentif, le formulaire peut prévoir une clause qui stipule que si le propriétaire accepte la candidature, la personne s'engage à louer le logement. **Lisez bien avant de signer !**

Peu de renseignements personnels sont nécessaires pour effectuer une vérification de crédit. Il suffit de connaître le nom, prénom, adresse actuelle et antérieure ainsi que la date de naissance de la personne concernée.

**Je viens d'arriver au Québec,
je n'ai pas d'antécédent de crédit!**

Si vous n'avez pas d'antécédent de crédit, un propriétaire ne peut pas vous refuser la location. Toutefois, vous êtes tout de même tenu de démontrer vos bonnes habitudes de paiement. Pour ce faire, vous pouvez fournir des références ou vos factures payées.

L'endosseur

Après la vérification de la capacité de payer du locataire potentiel, si le propriétaire doute de la capacité de payer de celui-ci, il peut exiger un endosseur.

Qu'est-ce qu'un endosseur ?

En signant le bail avec le locataire, l'endosseur s'engage à payer le loyer à la place du locataire si ce dernier est dans l'incapacité de payer. À moins d'une mention contraire sur le bail, l'engagement de l'endosseur prend fin lors de la reconduction du bail. L'endosseur agit à titre de « cautionnaire », ce qui est différent de la colocation.

La colocation existe lorsque deux personnes ou plus louent le même logement et sont signataires du bail. Il est important de conclure une entente écrite sur le partage du loyer et des frais. Il est très important de vérifier si le bail prévoit une obligation de payer « conjointe » ou « solidaire ». Si ce n'est pas précisé dans le bail, l'obligation est automatiquement conjointe.

Si l'obligation est conjointe, vous ne devez payer que votre part du loyer. Si l'obligation est solidaire, vous pourriez devoir payer la part de votre colocataire, si ce dernier ne paie pas sa partie.

Avant la signature du bail

Prêt à signer le bail? Avez-vous ...

- Fait une visite des lieux et inscrit au bail les réparations à faire
- Relu le bail pour valider les ententes prises, et que la section «G» est remplie (plus bas loyer payé dans les 12 derniers mois)
- Pris connaissance des règlements de l'immeuble.

Le bail

Le bail est un contrat de location conclu entre un propriétaire et un locataire. Le formulaire de bail du Tribunal administratif du logement est obligatoire. Il doit être utilisé pour tout nouveau bail de logement, qu'il s'agisse d'une chambre, d'un appartement, d'une maison etc. Ce formulaire est fourni par le propriétaire et c'est lui qui en assume le coût. Il doit vous en remettre une copie **au plus tard 10 jours après la signature du bail.**

Le bail verbal est tout aussi légal qu'une entente écrite. En fait, dès qu'une personne paie un loyer en échange d'un espace habitable, le bail existe. Toutefois, même si le bail est verbal, le propriétaire devra remettre un formulaire écrit à son locataire au plus tard 10 jours après la signature du bail. En cas de conflit, comment prouver les ententes prises verbalement?

Le bail décrit les obligations du propriétaire et du locataire :

- La durée du bail ;
- Le paiement du loyer ;
- Les services et conditions de location ;
- Les règlements de l'immeuble ;
- Le loyer le plus bas payé dans les 12 mois précédant la signature du bail ;
- Les réparations à effectuer ;
- Etc.

Le dépôt de garantie

Au Québec, la loi prévoit que le propriétaire peut exiger un montant égal au premier mois de loyer à la signature du bail. Toutefois, lors de l'emménagement dans le logement, **ce montant doit être aussitôt déduit du premier loyer.** Par exemple, vous avez signé un bail pour un logement au loyer de 700 \$ par mois et vous avez déboursé 500 \$ à la signature du bail. Lors de votre prise de possession du lieu loué, vous débourserez 200 \$ pour le premier mois de loyer. De plus, au Québec, un propriétaire ne peut pas demander de dépôt d'argent pour les clés ou pour couvrir des bris dans le logement.

Le bail, votre protection !

Prenez votre temps lors de la signature du bail afin de prendre connaissance de son contenu, c'est votre contrat. Ce document vous permettra de défendre vos droits. N'hésitez pas à demander à une personne de confiance de vous accompagner à la signature du bail.



Droits et obligations du **propriétaire**

DROITS	OBLIGATIONS
<ul style="list-style-type: none">• Visiter le logement du locataire à certaines conditions pour permettre la vérification de l'état du logement, la visite à un acquéreur ou à un locataire éventuel et pour des travaux qui doivent être effectués.• Générer des profits.• Disposer de son immeuble (le vendre).• Reprendre son logement dans certains cas exceptionnels.• Évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation. Il doit alors donner un avis écrit au locataire et lui verser une indemnité.	<ul style="list-style-type: none">• Assurer l'entretien, l'habitabilité et la salubrité du logement.• Effectuer toutes les réparations nécessaires au logement, à l'exception des petites réparations d'entretien.• Permettre la jouissance paisible des lieux au locataire pendant toute la durée du bail.• Aviser le locataire par écrit avant d'effectuer des travaux majeurs.

Droits et obligations du **locataire**

DROITS	OBLIGATIONS
<ul style="list-style-type: none">• Le droit au maintien dans les lieux permet au locataire de rester dans son logement aussi longtemps qu'il le désire. Ainsi, un locataire ne peut pas être évincé de son logement sans qu'un jugement du tribunal ne l'exige. Il y a toutefois certaines exceptions à ce droit. Voir p.20.• Le droit d'avoir un logement en bon état.• Le droit de ne pas être dérangé par les autres occupants de l'immeuble.• Le droit d'être avisé chaque fois que le propriétaire veut avoir accès au logement, sauf en cas d'urgence.	<ul style="list-style-type: none">• Payer le loyer en totalité à la date convenue.• Conserver le logement en bon état et aviser le propriétaire des problèmes rapidement.• Effectuer les réparations urgentes et nécessaires.• Respecter les autres locataires.• Remettre le logement dans son état initial à la fin du bail.• Permettre au propriétaire la visite du logement, à certaines conditions.

L'entretien du logement

Le propriétaire est responsable des réparations urgentes ainsi que de l'entretien des appareils électroménagers fournis avec le logement. Si un bris survient, contactez immédiatement le propriétaire ou la personne responsable de l'entretien pour l'aviser.

Si le propriétaire n'agit pas, vous pourrez obtenir une ordonnance d'exécution en déposant une demande au Tribunal administratif du logement

Retenir son loyer? Non!

Vous ne pouvez pas retenir votre loyer ou déduire les coûts de réparation sans une autorisation du Tribunal administratif du logement. Après 21 jours de retard de paiement de loyer, le propriétaire peut effectuer une demande d'expulsion au Tribunal administratif du logement. Consultez la page 21 pour plus de détails sur l'expulsion.

En cas d'urgence

Si des réparations urgentes doivent être effectuées, par exemple lors d'un bris de chauffage en hiver ou une infiltration d'eau importante, appelez immédiatement le propriétaire ou la personne responsable de l'entretien. Si vous ne réussissez pas à joindre cette personne, laissez-lui un message et précisez la date et l'heure de votre appel. Si votre santé ou votre sécurité est en jeu, vous pourrez alors vous occuper vous-même des réparations. Conservez toutes les pièces justificatives des coûts des réparations. Demandez ensuite au propriétaire le remboursement de ces frais.

La moisissure

Elle peut représenter un risque grave pour la santé, surtout si vous ou d'autres occupants du logement souffrez d'asthme ou d'allergies.

Afin d'éviter l'humidité et la moisissure dans le logement, utilisez le ventilateur au-dessus de la cuisinière et dans la salle de bain.

La moisissure a une apparence mousseuse ou poudreuse. Elle peut prendre la forme de taches de couleur verte pâle à brune ou noire.

Si votre logement est impropre à habiter au moment où vous emménagez, vous pouvez refuser d'y habiter. Votre bail sera alors résilié.

S'il devient impropre à l'habitation en cours de bail, vous pouvez quitter votre logement; après avoir avisé le propriétaire ET que ce dernier ne résout pas le problème rapidement. Le propriétaire pourra toutefois contester votre départ s'il croit que le logement est propre à l'habitation ou que le mauvais état du logement est de votre faute.

En cas d'inaction du propriétaire, vous avez des recours. Faites-lui parvenir une mise en demeure par courrier recommandé, dont vous conserverez une copie. (Voir modèle, page 26)

Si le propriétaire ne règle toujours pas le problème après le délai de la mise en demeure, contactez votre municipalité (dans les municipalités où le service existe) pour qu'un inspecteur vienne faire un rapport de la situation. Sinon, vous pourrez ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement.

Les assurances

Une assurance locataire de base est fortement recommandée. En cas de vol ou de sinistre, une assurance protège vos biens et les remplace. De plus, une assurance de base vous offre une clause de responsabilité civile afin de couvrir les dommages causés à une personne qui réside dans l'immeuble ou qui y est en visite, de même que les dommages causés au bâtiment (incendie, inondation) par votre faute.

En vertu de la loi, il n'est pas obligatoire de souscrire à une assurance et cela est laissé à votre discrétion. Toutefois, le propriétaire de l'immeuble (locateur) peut exiger que les locataires obtiennent une assurance et en fournissent la preuve. Une telle clause est valide si elle est incluse dans le bail (elle se trouve souvent dans le règlement de l'immeuble qui doit y être joint). Si vous signez un bail comprenant ce type de clause, vous aurez donc l'obligation d'obtenir l'assurance requise.



Le renouvellement du bail

À sa fin, le bail se reconduit automatiquement. Alors, si vous désirez rester, vous n'avez aucune démarche à faire.

Le propriétaire peut seulement mettre fin au bail dans les exceptions prévues par la loi : pour reprendre le logement (mais pas pour n'importe qui), pour en changer l'affectation, pour le subdiviser ou l'agrandir. Il doit alors vous aviser dans les délais légaux prévus.

Vous désirez quitter à la fin du bail ?

Vous devez alors aviser le propriétaire dans les délais prévus. Consultez le tableau à la page 22. Cependant, si vous avez reçu un avis de modification au bail dans ces mêmes délais ET que vous ne désirez pas rester, vous avez 1 mois à compter de la date à laquelle vous avez reçu cet avis pour aviser votre propriétaire de vos intentions.

Toutefois, si vous êtes dans l'une des situations suivantes, vous pouvez obtenir la résiliation de votre bail :

- Vous êtes admis dans un HLM (habitation à loyer modique) ;
- Votre état de santé nécessite que vous soyez admis dans une résidence privée pour aînés ou dans un centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) de façon permanente ;

- Vous subissez de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou avez été victime d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers, et votre sécurité ou celle d'un enfant habitant avec vous est menacée ;
- Un handicap vous empêche de continuer à vivre dans le logement que vous habitez.

Je désire absolument quitter avant la fin du bail, que puis-je faire ?

- Continuez à payer le loyer jusqu'à la fin du bail, même si vous quittez le logement.
- Négociez une entente écrite de résiliation de bail à l'amiable avec le propriétaire. Votre propriétaire n'est pas obligé d'accepter l'entente.
- Sous-louez votre logement. Désirez-vous conserver la possibilité de revenir dans votre logement ? Si vous quittez temporairement pour un voyage, des études ou un emploi de quelques mois, et que votre but est surtout d'éviter de payer le loyer d'un logement inhabité, la **sous-location** est la meilleure solution. Vous demeurez alors locataire, avec tous vos droits et vos obligations. Cependant, vous demeurez responsable des bris faits au logement, de même que de récolter le loyer.

Si vous quittez pour habiter dans un autre logement et que vous préférez être libéré de votre bail et de vos obligations, il sera alors préférable d'effectuer une cession de bail : vous renoncez alors à occuper le logement.

Comment faire ?

- 1 Une fois la personne choisie, vous devez envoyer un avis de cession ou de sous-location (disponible au www.tal.gouv.qc.ca), incluant : le nom de la personne intéressée, son adresse et la date à laquelle la cession ou la sous-location prendra effet et expédier l'avis à votre propriétaire, par courrier certifié (voir la section preuve de réception à la page 25).
- 2 Le propriétaire a 15 jours, à compter de la réception de l'avis, pour vous répondre. Il peut refuser uniquement pour des raisons sérieuses (incapacité de payer, mauvais antécédents). Si votre propriétaire ne répond pas dans le délai de 15 jours, il est considéré avoir accepté la cession ou la sous-location.
- 3 Si votre propriétaire refuse et que vous n'êtes pas d'accord avec les raisons invoquées, adressez-vous au Tribunal administratif du logement pour qu'un juge valide son refus.



L'expulsion du logement

Est-ce que mon propriétaire peut m'expulser de mon logement ?

L'éviction d'un ou des locataires d'un logement est seulement possible lorsqu'elle est accordée par le Tribunal administratif du logement. Ainsi, vous devez recevoir une copie d'un jugement rendu contre vous et dans lequel il est écrit que le jugement ordonne l'éviction des locataires et des occupants. Si vous ne recevez pas un tel jugement, un propriétaire n'a aucun droit de vous jeter dehors. Si un propriétaire veut vous expulser et qu'aucun jugement n'a été rendu contre vous, appelez le service de police de votre municipalité.

Hausse de loyer

Presque tous les locataires reçoivent à chaque année un avis de modification à leur bail. Il s'agit habituellement d'un avis de hausse de loyer. Ainsi, un propriétaire ne peut pas modifier les conditions du bail ou le montant du loyer n'importe quand. Il doit respecter les délais prévus par la loi.

Quand un propriétaire peut-il modifier le bail d'un logement ?

Le propriétaire peut modifier le bail seulement au moment du renouvellement, jamais en cours de bail. De plus, aucune modification ne peut être faite sans l'accord du locataire. C'est pourquoi le propriétaire doit **remettre un avis écrit au locataire**.

Les étapes

de la modification du bail et les délais d'avis

ÉTAPE 1 AVIS DU PROPRIÉTAIRE

Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification souhaitée, si le bail est à durée indéterminée.

ÉTAPE 2 RÉPONSE DU LOCATAIRE

Bail de 12 mois ou plus	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification.
Bail de moins de 12 mois	
Bail à durée indéterminée	
Bail d'une chambre	

ÉTAPE 3 DEMANDE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE

Bail de 12 mois ou plus	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit aux mêmes conditions.
Bail de moins de 12 mois	
Bail à durée indéterminée	
Bail d'une chambre	

Au Québec, il n'y a pas de réglementation quant au montant que peut **proposer** un propriétaire lorsqu'il désire augmenter le loyer d'un logement. Toutefois, le Tribunal administratif du logement suggère des taux d'augmentation du loyer de base, à des fins de négociation. Ces taux (annoncés en pourcentage) sont calculés à partir des indices de prix à la consommation des 12 mois de l'année précédente établis par Statistique Canada. Le Tribunal administratif du logement rend accessible sur son site un outil de calcul plus précis.

Par contre, un locataire **peut toujours** refuser une augmentation de loyer et rester dans son logement. Un locataire dispose de trois options de réponse lorsqu'il reçoit un avis de modification à son bail.

- OPTION 1** Accepter le renouvellement du bail avec ses modifications.
- OPTION 2** Ne pas renouveler le bail et quitter le logement à la fin du bail.
- OPTION 3** Refuser les modifications proposées et renouveler le bail.

On ne peut jamais vous forcer à quitter votre logement si vous n'êtes pas en accord avec les modifications proposées.

Exception, lorsqu'un immeuble nouvellement construit ou converti en immeuble locatif, a moins de 5 ans, le propriétaire peut hausser le loyer à sa guise. Le locataire ne peut refuser l'augmentation sans devoir quitter le logement.

Ne pas répondre à l'avis veut dire que vous acceptez les modifications et/ou la hausse de loyer proposée.

Que se passera-t-il suite à mon refus?

Si vous refusez les modifications proposées, votre propriétaire peut tenter de prendre une entente avec vous. Si une entente est conclue, elle doit être écrite et signée par chacune des parties qui en conserveront une copie.

Lorsqu'aucune entente n'est conclue avec le propriétaire, ce dernier peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail, et ce, dans le mois de la réception de votre refus. Une fois la décision rendue par le Tribunal, vous et le propriétaire devrez respecter la décision du tribunal.

Si aucune entente n'est prise et que le propriétaire ne s'adresse pas au Tribunal administratif du logement dans le mois suivant votre refus, le bail sera renouvelé automatiquement au même loyer et aux mêmes conditions.

En cas de problème, que faire ?

Vous savez maintenant que le bail est un contrat où l'ensemble des parties concernées ont des droits et des obligations. Dans le cas où votre propriétaire ne remplit pas ses engagements, vous avez le droit de l'obliger à les respecter.

Bien sûr, défendre ses droits demande du courage et de l'énergie. N'hésitez pas à demander l'appui de vos proches ou d'organismes de votre communauté. Souvenez-vous que vous n'êtes pas seul et que des ressources sont là pour vous aider.

Que peut faire l'ACEF Rive-Sud de Québec pour m'aider ?

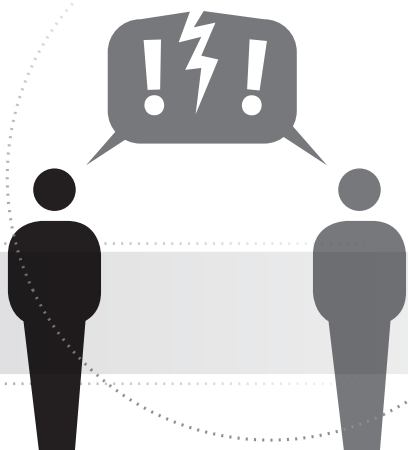
L'ACEF offre un service d'aide aux locataires dans la ville de Lévis et dans les MRC de Bellechasse, L'Islet, Lotbinière et Montmagny. Vous pouvez nous contacter pour être informé sur vos droits et vos obligations que ce soit pour le logement locatif privé, social ou communautaire. Nous offrons du support pour effectuer différentes démarches auprès du propriétaire et du Tribunal administratif du logement.

Quel est le rôle du Tribunal administratif du logement ?

Au Québec, le marché locatif résidentiel est réglementé par le Code civil du Québec et la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Cette loi donne au Tribunal, la juridiction exclusive sur toutes matières relatives au bail, c'est donc un tribunal administratif.

Le Tribunal administratif du logement a aussi un mandat de renseigner les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations. Ainsi, les citoyens peuvent obtenir des informations par le biais d'un service téléphonique ou en personne, à un bureau du Tribunal.

Sur le site du Tribunal, on retrouve différents modèles d'avis, par exemple un modèle de réponse à un avis d'augmentation de loyer sur lequel seront inscrits les trois réponses possibles pour le locataire.



Voici les démarches à effectuer en cas de problème :

ÉTAPE 1 DISCUTER AVEC LE PROPRIÉTAIRE

En cas de problème, vous devez d'abord en discuter avec le propriétaire.
Notez la date de la rencontre, le contenu des échanges, ainsi que les personnes présentes.

ÉTAPE 2 LA MISE EN DEMEURE

Suite à la rencontre, une entente n'a pas été possible ou la résolution du problème tarde à venir ?
Vous pouvez alors faire parvenir une mise en demeure à votre propriétaire.

Qu'est-ce qu'une mise en demeure ?

La mise en demeure est une lettre qui ordonne officiellement au destinataire d'exécuter son obligation dans un délai déterminé. S'il n'agit pas, vous pourrez alors faire une demande au Tribunal administratif du logement, sans autre avis ni délai.

Par exemple, vous pouvez envoyer une mise en demeure à un propriétaire afin qu'il effectue des réparations qu'il néglige de faire. S'il n'agit pas après la réception de la mise en demeure, vous pourrez effectuer une demande au Tribunal administratif du logement afin de l'obliger à exécuter la réparation.

L'envoi d'une mise en demeure est **une étape obligatoire avant d'intenter un recours au Tribunal administratif du logement.**

Qui peut rédiger une mise en demeure ?

Vous pouvez rédiger la mise en demeure. Si vous avez besoin d'information, n'hésitez pas à contacter l'ACEF. Il est aussi possible de contacter un avocat pour qu'il rédige la mise en demeure, mais des frais vous seront alors exigés.

Une fois le document prêt, envoyez l'original par courrier recommandé et conservez une copie.
Il est possible d'expédier un courrier certifié à tous les bureaux de poste.

La preuve de réception

Il est important d'obtenir la preuve que la mise en demeure a bel et bien été reçue par le propriétaire. C'est pourquoi il est important de l'expédier par courrier recommandé.
Vous aurez ainsi une preuve de réception.

Lieu et date d'envoi

(Nom et adresse du propriétaire)

Objet : Mise en demeure

Madame, Monsieur,

Par la présente, je veux vous signaler les problèmes suivants :

(...)

Je vous ai fait part de ces problèmes verbalement, mais ceux-ci persistent.

Par la présente, vous êtes formellement mis en demeure de remédier à la situation ci-haut décrite.

Prenez avis qu'à défaut de corriger la situation dans un délai de (XX) jours, les procédures judiciaires appropriées seront instituées contre vous sans autre avis ni délai.

Veuillez agir en conséquence.

Coordonnées et signature

ÉTAPE

3

EFFECTUER UNE DEMANDE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Le délai accordé au propriétaire est expiré et il n'a pas corrigé les problèmes soulevés? Vous pouvez maintenant déposer une demande au Tribunal administratif du logement. Pour ce faire, trois possibilités vous sont offertes: en ligne, par courrier ou directement à un bureau du Tribunal. Des frais sont exigés selon la nature de la demande.

Assurez-vous de respecter les nouvelles règles (2020) entourant l'ouverture d'un dossier au Tribunal administratif du logement : preuves/ pièces à fournir pour appuyer votre demande, à l'intérieur de 45 jours. Vous trouverez plus d'informations sur le site Web du Tribunal ou par téléphone.

Bottin des ressources

211

Le service 211 est un service d'information et de référence centralisé qui dirige rapidement les personnes vers les ressources communautaires qui existent dans la région de la Capitale-Nationale (Québec) et Chaudière-Appalaches.

Composez le 211

www.211quebecregions.ca

ACEF Rive-Sud de Québec

Offre des services spécialisés dans les domaines du budget, de l'endettement et de la consommation. Informe les locataires de leurs droits et obligations. Rencontres individuelles et atelier d'information.

L'organisme dessert la population de Lévis, Bellechasse, L'Islet, Lotbinière et Montmagny.

418 835-6633/1 877 835-6633

www.acefrsq.com

Alpha Bellechasse

Service d'accueil et d'intégration sociale et culturelle s'adressant aux personnes immigrantes de Bellechasse.

1 888 985-1587

www.alphabellechasse.org

Carrefour emploi de Lotbinière

Répondre aux besoins des nouveaux arrivants par des services gratuits tels que l'accueil, l'intégration et l'accompagnement.

418 888-8855

www.carrefouemploiilotbiniere.com

Carrefour jeunesse-emploi de la MRC de L'Islet

Accompagner et guider les jeunes adultes de 16 à 35 ans dans leurs démarches d'insertion socio-professionnelle. Fournit des informations sur les emplois offerts, les logements disponibles, les ressources locales et les services de garde.

418 247-7335

www.cjelislet.qc.ca

Centre de justice de proximité

Services d'information sur vos droits et vos obligations légales.

1 833 614-2470

www.justicedeproximite.qc.ca

Commission d'accès à l'information du Québec (CAI)

Fournir renseignements et conseils sur la protection des renseignements personnels. En cas de collecte abusive de renseignements personnels, vous pouvez déposer une plainte à la Commission.

1 888 528-7741

www.cai.gouv.qc.ca

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)

Si vous croyez être victime de discrimination, vous pouvez déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ).

1 800 361-6477
www.cdpdj.qc.ca

Hydro Québec

Cette entreprise publique produit, transporte et distribue de l'électricité.

1 800 363-7443
www.hydroquebec.com/fr/index.html

Le Tremplin, Centre pour personnes immigrantes et leurs familles

Accueil, intégration et défense des droits et intérêts des immigrants. Soutien aux personnes immigrantes et leur famille pour trouver un logement, garderie, transport et autres besoins.

418 603-3512
www.letremplinlevis.com

Tribunal administratif du logement

Le Tribunal administratif du logement renseigne les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations. Ainsi, les citoyens peuvent obtenir des informations par le biais d'un service téléphonique ou en personne à un bureau du Tribunal.

1 800 683-2245
www.tal.gouv.qc.ca

Revenu Québec

Afin d'obtenir de l'information sur le programme Allocation-Logement.

1 800 267-6299
www.revenuquebec.ca/fr/

Ville de Lévis

Information pour faciliter l'immigration à Lévis.

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/immigration-volet-international/