



**Comité logement  
de la Petite Patrie**

*Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.*

Montréal le 7 janvier 2014

Me Lucie Sabourin  
Régie du logement  
Village Olympique, Pyramide Ouest D  
Rez-de-chaussée, bureau 2360  
5199, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H1T 3X1

Bonjour,

Le Comité logement de la Petite Patrie a pris connaissance du projet de règlement concernant les formulaires de bail obligatoires. Les formulaires de bail sont devenus obligatoires en 1996 suite à la prolifération de baux maison produits par les différentes associations de propriétaires et compagnies de gestion immobilière. Ces baux maison regorgeaient de clauses tendancieuses, voire illégales, eu égard à la loi. Le législateur a donc rendu les formulaires de bail obligatoires afin de s'assurer que les propriétaires et les locataires disposent d'une information pleine et entière dans un format légal et accessible.

C'est en gardant à l'esprit cette préoccupation que le Comité logement de la Petite Patrie vous fait part de ces commentaires. Ces commentaires sont fondés sur notre expertise terrain auprès des milliers de locataires rejoints chaque année qui confirme l'indéniable réalité que le formulaire de bail et les mentions qui l'accompagnent constituent un outil précieux pour connaître et vulgariser les droits, les recours et les responsabilités de chacune des parties au bail.

Finalement, le Comité logement de la Petite Patrie tient à vous rappeler que la majorité des locataires ne possèdent pas de pouvoir de négociation. Les ménages locataires, particulièrement ceux socio-économiquement défavorisés sont captifs du marché locatif privé. Ils n'ont guère la possibilité de s'opposer à la volonté du propriétaire s'ils veulent obtenir le logement convoité. Conséquemment, nous vous posons la question : *Cochez oui ou cochez non : devinez qui tient le crayon???*

Anne Thibault  
Coordonnatrice

## **Commentaires sur le formulaire de bail obligatoire**

### **Bail de logement**

Dans les sections B et E du bail, il y a un ajout concernant la copropriété divisée. Pourquoi cette distinction entre le logement situé dans un immeuble locatif et celui situé dans une copropriété divisée? Est-ce qu'il y a des implications légales associées à l'un ou l'autre de ce type de location?

### **Section B : Description et destination du logement loué, des accessoires et dépendances.**

Inclure l'avertisseur de fumée dans la liste des meubles qui sont loués et inclus dans le coût du loyer porte à confusion. À la lecture de cette liste, nous avons conclu que la responsabilité de l'avertisseur de fumée (achat et entretien) devenait de la responsabilité du locataire car s'il n'est pas inclus dans le coût du loyer, je dois m'en procurer un au même titre qu'un divan, des chaises, une cuisinière, etc.

La confusion persiste lorsque l'on lit : « le locateur et le locataire s'engagent, selon leur responsabilité de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement de l'avertisseur ». À aucun moment il est fait mention des responsabilités de chacune des parties eu égard aux avertisseurs de fumée. Ainsi il est exigé que les parties apposent leur signature quand ils sont dans le flou total.

**Le Comité logement de la petite Patrie demande que l'item avertisseur de fumée soit retiré de la liste des meubles loués et inclus dans le coût du loyer.**

**Le Comité logement de la Petite Patrie souhaite que les responsabilités des parties concernant les avertisseurs de fumée soient clairement mentionnées et reportées sous la rubrique entretien du logement et les réparations.**

### **Section D : loyer**

#### *Mode de paiement*

« Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail suivi des initiales des parties ». Formulation beaucoup trop incitative à l'institutionnalisation du paiement du loyer par chèques postdatés. Le mode de paiement par chèques postdatés peut décourager les locataires à utiliser certains recours prévus par la loi, tels le dépôt de loyer à la Régie du logement, la retenue du loyer et la diminution de loyer. D'autre part, s'il les utilise, le locataire devra assumer les coûts supplémentaires d'annulation de chèques par l'institution financière.

Par ailleurs, une fois que le consentement est donné, il y a risque que le locataire soit lié à ce mode de paiement pour toute la durée du bail et ce malgré le fait qu'il ne peut y

avoir obligation de remettre des chèques postdatés. De plus, ce consentement serait transférable au cessionnaire. Par conséquent :

**Le Comité logement de la Petite Patrie demande que soit inscrite, sous la section mode de paiement, la phrase suivante : le propriétaire ne peut exiger la remise de chèques postdatés.**

Même si l'encadré apporte cette précision, la lecture de celui-ci se fera bien après la signature du bail. Il sera alors trop tard pour se rendre compte que l'on peut refuser d'émettre une série de chèques postdatés.

#### Lieu du paiement

Selon la loi, le loyer est payable au domicile du locataire. Alors pourquoi ne pas l'écrire directement en-dessous du lieu du paiement? Quand on signe un bail, on s'attarde d'abord aux clauses qu'il faut compléter. Ce n'est qu'après la signature du bail qu'on procède à la lecture des écrits ... pour se rendre compte que le loyer est payable au domicile du locataire.

Veut-on instituer la pratique de l'envoi du loyer par la poste en soufflant la réponse : « indiquer si le paiement est effectué par la poste ». Cela oriente trop les conditions de location.

**Le Comité logement de la Petite Patrie demande d'indiquer après « lieu du paiement » : le loyer est payable au domicile du locataire sauf entente contraire. Suivi d'une espace afin de permettre de préciser l'entente.**

#### Preuve de paiement

Dans l'encadré à preuve de paiement, il est indiqué que le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer **en argent comptant**. Selon la loi, le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant ou un accusé de réception pour le paiement de son loyer par chèque. Il n'est pas rare de voir des propriétaires refuser d'encaisser le chèque de loyer de ses locataires par pures représailles. Afin de se prémunir contre ce type de pratique, il faut que le locataire ait en sa possession une preuve du paiement de son loyer. Ainsi, si le propriétaire ne dépose pas le chèque, il ne pourra pas accuser le locataire de refus de paiement de loyer ou de retard fréquent dans le paiement du loyer.

**Le Comité logement de la Petite Patrie demande que les mots en argent comptant soient retirés afin de s'assurer d'une information pleine et entière conforme avec la loi.**

## **Section H : signatures**

Encore une fois, on souffle la réponse en invitant les parties à cocher oui ou non à l'engagement solidaire entre les colocataires. Il est indéniable que devant ce choix le propriétaire cochera solidairement. Quels colocataires seront en mesure de connaître l'impact de ce choix eu égard à leurs droits et leurs obligations?? Par exemple, un locataire solidairement responsable d'un bail, pourrait se retrouver avec un jugement en

non-paiement de loyer et ce, même s'il a toujours payé sa part de loyer. Avec un tel jugement, ce locataire se verrait pénalisé lors de la recherche d'un logement (discrimination économique).

Pourtant, selon l'article 1518 du Code civil du Québec, si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe. C'est cette information qui figure à la mention 12 au bail.

**Le Comité logement de la Petite Patrie demande le retrait de l'option de solidarité de la section Signatures car ... Cochez oui ou cochez non : devinez qui tient le crayon !!!**

**Le Comité logement de la Petite Patrie demande d'ajouter à la fin de la section H le dernier paragraphe de la mention 12, à savoir : « La caution qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties ».**