

Le quizz du locataire **VRAI OU FAUX?**

Les réponses...

- 1) J'ai le droit d'avoir un logement dont le chauffage me permet de maintenir 21° C (70° F) dans toutes les pièces habitables?
⇒ **VRAI**. Le propriétaire doit assurer le bon fonctionnement du système de chauffage en tout temps. Si la température ambiante du logement devient une source d'inconfort, ou en cas de panne, le locataire doit en informer le propriétaire. Ce dernier se doit de réagir promptement afin de corriger la situation.
- 2) Le propriétaire n'a pas à me donner de délai pour vérifier l'état du logement, pour le faire visiter à un éventuel acheteur ou pour y effectuer des travaux mineurs?
⇒ **FAUX**. Le propriétaire doit contacter le locataire au moins 24h à l'avance et obtenir son accord, ou une date qui convient au locataire, pour vérifier, réparer ou visiter le logement.
- 3) J'ai droit à une diminution de loyer si mon logement est en mauvais état?
⇒ **VRAI**. Il faut d'abord informer le propriétaire des problèmes, par courrier recommandé, et préciser qu'en cas d'inaction, un recours à la Régie du logement sera intenté. Si le proprio ne fait rien, demander ensuite une audience à la Régie du logement pour diminution de loyer et exécution des travaux.
- 4) Je suis responsable des comportements des personnes qui viennent chez-moi?
⇒ **VRAI**. Si une personne habitant ou même visitant votre logement cause des problèmes, fait trop de bruit, dérange les autres locataires, vous êtes responsable des torts subis.
- 5) J'ai le droit de faire trois party dans mon logement par année?
⇒ **FAUX**. Si vous prévoyez faire une fête, informez vos voisin.e.s de vos intentions. Soyez respectueux de leur sommeil, car tout tort causé vous sera imputé.
- 6) Je peux inviter qui je veux chez moi?
⇒ **VRAI**. Un propriétaire n'a aucun droit de regard sur les personnes qui vous visitent ou que vous hébergez.
- 7) J'ai droit de sous-louer mon logement sans l'accord de mon propriétaire?
⇒ **FAUX**. Il faut obtenir l'accord du proprio en cas de sous-location. Lui faire parvenir les coordonnées de la (des) sous-locataire(s) dans un délai d'au moins 15 jours avant le début de la sous-location, par courrier enregistré. Le proprio ne peut refuser la sous-location sans motif valable.
- 8) Je peux céder mon bail et quitter mon logement quand je le veux?
⇒ **VRAI**. Il faut informer le proprio de la cession de bail, en lui faisant parvenir les coordonnées de la (des) cessionnaire(s) dans un délai d'au moins 15 jours avant le début de la cession, par courrier enregistré. Le proprio ne peut refuser la cession sans motif valable.
- 9) J'ai droit de casser mon bail si je suis admis dans un CHSLD ou dans un logement subventionné ou si je suis victime de violence conjugale, en donnant un avis de deux mois ?
⇒ **VRAI**. Auparavant le délai était de trois mois, il est maintenant de deux mois. Il faut donc informer le proprio de la résiliation de bail au moins deux mois à l'avance, qui ne peut pas refuser la résiliation de bail dans ces cas (et uniquement dans ces cas).

- 10) Mon bail se reconduit automatiquement à chaque année?
- ⇒ **VRAI.** Le bail se reconduit automatiquement, aux mêmes conditions, sans qu'il soit nécessaire de faire quoi que ce soit.
- 11) Si je refuse ma hausse de loyer, je suis obligé de déménager?
- ⇒ **FAUX.** Refuser une hausse de loyer est un droit et le proprio ne doit pas menacer le locataire en cas de refus. En cas de refus du locataire, le proprio doit demander à la Régie du logement de fixer le loyer.
- 12) Si je n'ai pas de bail écrit, une entente verbale est légale?
- ⇒ **VRAI.** Il est préférable d'avoir une trace écrite pour prouver les dires, mais une entente verbale est tout à fait légale; pour se protéger, demander à des témoins d'être présent.
- 13) Mon propriétaire peut résilier mon bail unilatéralement?
- ⇒ **FAUX.** Un bail est une entente contractuelle qu'il n'est pas possible de résilier, sauf s'il y a une entente de résiliation (écrite et signée!).
- 14) 2 %, c'est une hausse de loyer raisonnable?
- ⇒ **FAUX ET VRAI.** Le calcul d'une hausse de loyer est complexe et une hausse raisonnable varie grandement d'un logement et d'une année à l'autre. Contactez le comité logement pour calculer votre hausse (ou voir sur notre site web l'outil de calcul). Il est vrai cependant qu'une hausse raisonnable tourne souvent autour de 1 à 2%.
- 15) Mon proprio peut me demander plusieurs augmentations de loyer par année?
- ⇒ **FAUX.** Le proprio ne peut demander qu'une seule hausse de loyer par année.
- 16) Je dois donner mon numéro d'assurance sociale pour une enquête de crédit?
- ⇒ **FAUX.** Il est interdit d'exiger le numéro d'assurance sociale (mais il est permis de le demander et le locataire peut le donner « librement » à son proprio...).
- 17) Mon proprio peut modifier mon bail sans mon accord?
- ⇒ **FAUX.** Un bail est une entente contractuelle qu'il n'est pas possible de modifier sans l'accord de toutes les parties signataires au bail.
- 18) Je peux réparer ou améliorer mon logement et déduire mes achats de mon prochain loyer?
- ⇒ **VRAI ET FAUX.** Dans le cas de réparations urgentes et nécessaires (serrure brisée, fenêtre cassée, plomberie gelée), et si le proprio a été informé du problème et ne fait rien, il est permis de faire ces réparations urgentes et nécessaires et de déduire les coûts sur le(s) prochain(s) loyer(s). Dans les autres cas de réparations moins urgentes, il faut attendre que le proprio fasse les réparations et sinon, demander une audience à la Régie du logement pour exécution des travaux et, le cas échéant, diminution de loyer.
- 19) Si je vois de la vermine ou de la moisissure, je commence par contacter le service des inspections de mon arrondissement?
- ⇒ **FAUX.** Il faut d'abord informer le propriétaire des problèmes (par courrier enregistré de préférence) et si rien n'est fait, appeler au 311 pour informer le service des inspections du problème. Le rapport de l'inspecteur pourra servir de preuve à la Régie du logement.
- 20) J'ai le droit d'exiger un reçu si je paie mon loyer comptant?
- ⇒ **VRAI.** Il est important de demander un reçu en cas de paiement comptant, sinon comment prouver que le loyer a été payé?

- 21) J'ai le droit de savoir combien payait l'ancien locataire?
⇒ **VRAI.** À la section G du bail, le propriétaire est dans l'obligation d'informer le locataire du dernier loyer payé par le locataire.
- 22) Si je reçois un avis de reprise, je dois quitter mon logement?
⇒ **FAUX.** Il est possible de contester une reprise de logement. Le proprio doit prouver sa bonne foi à la Régie du logement.
- 23) J'ai droit à une compensation financière si je suis évincé de mon logement?
⇒ **VRAI.** Les règles de la Régie du logement ne sont pas cohérentes : en cas de reprise, le locataire *peut* recevoir une compensation financière et en cas d'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, le proprio *doit* compenser le locataire. Dans les deux cas, la compensation inclut les frais de déménagement, de branchement des services et trois mois de loyer. Cette compensation varie cependant d'une cause à l'autre; dans tous les cas, il faut contester l'éviction à la Régie pour obtenir la compensation.
- 24) J'ai droit à un bail écrit en français?
⇒ **VRAI.** De plus, les avis doivent être écrits dans la même langue que le bail.
- 25) J'ai droit à des règlements d'immeubles en français?
⇒ **VRAI.**
- 26) Si je suis malvoyant.e, j'ai le droit d'héberger un chien guide même si les règlements interdisent la présence d'animaux dans mon appartement?
⇒ **VRAI.**
- 27) Je peux abandonner mon logement s'il est impropre à l'habitation?
⇒ **VRAI.** Il faut savoir que la définition d'un logement impropre à l'habitation est très restrictive : c'est un logement insalubre qui met gravement en danger la santé des locataires, comme par exemple de la moisissure mur à mur, la présence répétée de rats, etc. En ce cas, il faut envoyer au proprio par courrier recommandé un avis d'abandon du logement. Contactez le comité logement si vous pensez être dans cette situation.
- 28) Si je ne réponds pas à un avis de hausse de loyer, c'est que je l'accepte?
⇒ **VRAI.** Il faut répondre à un avis de hausse dans les 30 jours sinon le locataire est réputé avoir accepté la hausse de loyer et le renouvellement du bail.
- 29) Si je ne réponds pas à un avis de reprise de logement, c'est que je refuse de quitter?
⇒ **VRAI.** C'est le seul cas où une non-réponse équivaut à un refus de la proposition contenue dans l'avis. Le proprio doit alors demander à la Régie du logement de statuer sur la proposition de reprise.
- 30) Si je suis victime de discrimination durant la recherche d'un logement, je peux exiger un dédommagement du proprio?
⇒ **VRAI.** Il faut déposer une plainte à la Commission des droits de la personne qui ouvre alors une enquête. La procédure est longue, elle prend autour de deux ans.
- 31) Si j'ai un nouveau proprio, je dois signer un nouveau bail et en renégocier les conditions?
⇒ **FAUX.** Le nouveau proprio prend les baux rattachés à l'immeuble et ne peut renégocier les conditions des baux qu'à l'intérieur des délais appropriés (par exemple, 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de douze mois).