

Tables des matières

<p>1. Historique de la législation sur le logement locatif 2</p> <p>2. Recherche d'un logement 3</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1) La discrimination et les recours. 3</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2) Intrusion dans la vie privée..... 3</p> <p style="padding-left: 20px;">2.3) La demande de caution 4</p> <p style="padding-left: 20px;">2.4) Quelques trucs dans la recherche d'un logement 4</p> <p style="padding-left: 20px;">2.5) La remise du logement 5</p> <p>3. Le Bail..... 6</p> <p style="padding-left: 20px;">3.1) Le bail obligatoire..... 6</p> <p style="padding-left: 20px;">3.2) La remise de l'exemplaire du bail 6</p> <p style="padding-left: 20px;">3.3) Les clauses inopérantes 6</p> <p style="padding-left: 20px;">3.4) Le règlement d'immeuble..... 6</p> <p>4. La visite guidée du bail – présentation du bail..... 7</p> <p>5. Le paiement du loyer 9</p> <p>6. Mon propriétaire ne fait rien dans mon logement..... 10</p> <p style="padding-left: 20px;">6.1) Réparations urgentes et nécessaires..... 10</p> <p style="padding-left: 20px;">6.2) Réparations majeures..... 10</p> <p>7. L'insalubrité..... 11</p> <p style="padding-left: 20px;">7.1) Insalubrité et abandon..... 11</p> <p style="padding-left: 20px;">7.2) Procédure à suivre à Montréal. 11</p> <p style="padding-left: 20px;">7.3) Règlement sur le logement 12</p> <p>8. Les problèmes de chauffage..... 12</p> <p>9. La jouissance paisible des lieux 12</p> <p>10. Le bruit..... 13</p> <p>11. Le harcèlement..... 13</p> <p>12. La mise en demeure 14</p> <p>13. Les recours à la Régie du logement lors du non-respect d'une obligation... 14</p> <p style="padding-left: 20px;">13.1) Les recours possibles sont : ... 14</p> <p style="padding-left: 20px;">13.2) Prescription..... 15</p> <p>14. La Reconduction du bail 16</p> <p style="padding-left: 20px;">14.1) Les délais de l'avis de modification au bail 16</p> <p style="padding-left: 20px;">14.2) La réponse à l'avis de modification du bail 16</p> <p style="padding-left: 20px;">14.3) La non-reconduction du bail: délais d'avis 17</p> <p style="padding-left: 20px;">14.4) La caution 17</p> <p>15. La Fixation de loyer 18</p> <p style="padding-left: 20px;">15.1) Les critères..... 18</p> <p style="padding-left: 20px;">15.2) Le loyer de faveur..... 18</p>	<p>16. Prenez un rendez-vous s.v.p. – Accès au logement..... 19</p> <p>17. Quoi faire pour quitter son logement ?..... 20</p> <p style="padding-left: 20px;">17.1) La résiliation du bail 20</p> <p style="padding-left: 20px;">17.2) La cession de bail 20</p> <p style="padding-left: 20px;">17.3) La sous-location..... 20</p> <p style="padding-left: 20px;">17.4) La résiliation d'un bail pour des cas particuliers 20</p> <p>18. L'Éviction du locataire 22</p> <p style="padding-left: 20px;">18.1) La reprise de logement 22</p> <p style="padding-left: 20px;">18.2) L'éviction pour subdivision, changement d'affectation et agrandissement substantiel..... 23</p> <p style="padding-left: 20px;">18.3) La démolition..... 23</p> <p style="padding-left: 20px;">18.4) L'occupation des lieux après la fin du bail 23</p> <p>19. La Conversion en copropriété..... 24</p> <p style="padding-left: 20px;">19.1) Les étapes de la conversion ... 25</p> <p>20. Le partage du logement..... 26</p> <p style="padding-left: 20px;">20.1) Les recours contre le propriétaire dans le cas de colocation 26</p> <p>21. Le Décès d'un locataire 26</p> <p>22. Le bail accessoire au travail 27</p> <p>23. L'assurance-habitation 27</p> <p>24. Les Animaux 27</p> <p>25. Le Transport du loyer..... 27</p> <p>26. La vente de l'immeuble 28</p> <p>27. La Régie du logement et ses services 29</p> <p style="padding-left: 20px;">27.1) L'information et l'assistance . 29</p> <p style="padding-left: 20px;">27.2) Le cheminement d'une demande 29</p> <p style="padding-left: 20px;">27.3) Une audition à la Régie, comment ça se passe? 30</p> <p style="padding-left: 20px;">27.4) Le mandat 30</p> <p style="padding-left: 20px;">27.5) La décision de la Régie du logement..... 30</p> <p style="padding-left: 20px;">27.6) L'appel devant la Cour du Québec 30</p> <p style="padding-left: 20px;">27.7) La rétractation..... 31</p> <p style="padding-left: 20px;">27.8) La rectification..... 31</p> <p>28. L'exécution d'un jugement 32</p> <p style="padding-left: 20px;">28.1) Les modes les plus courants d'exécution d'un jugement 32</p>
---	--

1. Historique de la législation sur le logement locatif

- 1935 Le Gouvernement fédéral crée le «*Dominion Council Act*» visant la construction résidentielle. Par ailleurs, il baisse les taux hypothécaires pour stimuler l'économie.
- 1938 Le Gouvernement continue d'élargir l'assistance des prêts hypothécaires aux bâtisseurs et subventionne les municipalités pour la construction des habitations à loyers modiques (HLM).
- 1940 L'exode urbain des personnes vivant dans les campagnes s'accroît.
- 1943 Deuxième guerre mondiale. Au niveau fédéral, on crée la «Commission des loyers» laquelle interdit l'augmentation de loyer et l'expulsion des locataires.
- 1945 Le Gouvernement fédéral crée la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour stimuler la construction résidentielle.
- 1946 Le Gouvernement fédéral lève l'interdiction concernant la reprise de logement à la fin du bail permettant ainsi au propriétaire d'y installer ses ascendants ou ses descendants ou tout autre parent à sa charge, à la condition de respecter des règles prescrites.
- 1947 Le gouvernement fédéral crée une commission qui agira comme intermédiaire entre le propriétaire et le locataire pour la hausse de loyer.
- 1949 Le gouvernement fédéral permet l'éviction d'un locataire par le propriétaire selon certaines règles.
- 1951 Abolition de la Commission des loyers au fédéral. Le provincial prend la relève en instaurant sa Commission des loyers. Cette loi sera reconduite année après année jusqu'en 1980.
- 1967 Pour la rénovation des logements, l'achat d'une première maison et l'encadrement des logements sociaux subventionnés, le gouvernement crée la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.).
- 1980 Création de la Régie du logement mandatée pour régir le marché locatif par le biais de la loi sur l'habitation. Cet organisme est donc un tribunal administratif dont la juridiction relève du Gouvernement du Québec.
- 1987 De grandes modifications sur la loi de l'habitation sont apportées principalement dans le cas de la conversion des immeubles locatifs en condominiums et des conditions entourant les rénovations majeures.
- 1991 Une révision complète du Code civil du Québec est faite. On y introduit, entre autres, l'imposition de dommages intérêts punitifs en cas de harcèlement, la cession de bail distincte de la sous-location.
- 1996 Suite aux pressions faites par le RCLALQ, le formulaire de bail fait par la Régie du logement devient le formulaire obligatoire pour la signature d'un bail.

2. Recherche d'un logement

Articles du Code civil du Québec

1385 à 1392, 1851, 1854, 1880, 1890, 1891, 1899, 1910, 1911, 1913, 1914, 1978

2.1) La discrimination et les recours

Selon la Charte québécoise des droits et libertés de la personne du Québec (art. 10), on ne peut pas vous refuser un logement pour des raisons discriminatoires (personne à faible revenu, femme seule ou avec des enfants, personne âgée, personne handicapée, orientation sexuelle, race, langue, sexe, religion, chômage). Si un propriétaire refuse de louer un logement pour ces raisons, le locataire peut porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Si un locataire est victime de discrimination et qu'il a un dossier étoffé (témoin, preuve d'un refus discriminatoire), il peut téléphoner à la Commission et demander à parler à un enquêteur. Celui-ci pourrait téléphoner au propriétaire et lui mentionner qu'il ne peut refuser de louer un logement pour de tels motifs. Il est donc conseillé de visiter des logements toujours en présence d'une autre personne (parent, ami, etc.).

De plus, le propriétaire ne peut refuser un bail à un locataire pour le seul motif que ce locataire a exercé un droit auprès de la Régie du logement.

2.2) Intrusion dans la vie privée

Il est suggéré de donner un minimum de renseignements personnels lors d'une location pour éviter les longs formulaires utilisés par les propriétaires demandant par exemple le numéro d'assurance-sociale, permis de conduire, comptes de banque, assurance-maladie, etc. Selon la loi (art. 1895 du Code civil du Québec), les renseignements pertinents lors de la signature du bail sont le nom et l'adresse du locataire, le nom et l'adresse du propriétaire, l'adresse du lieu loué et le coût du logement. Il est suggéré d'apporter des factures d'Hydro-Québec, Bell Canada et des reçus de loyers pour prouver au propriétaire de bonnes habitudes de paiement.

Quand un locataire signe un formulaire de location, il ne peut pas signer un autre bail. Ceci est un engagement au même titre qu'un bail. Il est très important de bien lire ce qui est inscrit sur ce formulaire car il peut se transformer en bail avec l'acceptation du propriétaire. Quelques fois la durée de l'offre est inscrite. La jurisprudence récente (Hayet c. Benoît, RL. 31-980608-069G, 1998-12-01, (1999) J.L. 51) établit que le locataire peut retirer son offre tant que le propriétaire ne l'a pas acceptée. Le formulaire sert au propriétaire pour faire une enquête de crédit et vérifier la solvabilité du locataire. Actuellement, le formulaire de location est malheureusement une pratique courante surtout chez les grandes compagnies immobilières.

La discrimination est passible de dommages et intérêts, plusieurs jugements le démontrent.

2.3) La demande de caution

Le propriétaire peut demander au locataire une caution. La caution est engagée pour le premier terme du bail. Lors de la reconduction du bail, la caution (l'engagement) ne tient plus.

2.4) Quelques trucs dans la recherche d'un logement

- √ Informer familles, amis, collègues, etc.
- √ Consulter les journaux et les babillards d'information (pharmacies, épiceries, buanderies).
- √ Parcourir les rues du quartier à pied ou à vélo. Souvent certains propriétaires n'annoncent pas dans les journaux les logements à louer.
- √ Envisager la colocation: deux personnes ou plus s'engagent conjointement dans un même bail afin de partager les coûts du logement (voir section 20).

Pièges à éviter

- √ Constructions neuves ou ayant changé de vocation (anciennes écoles, commerces, etc.) en raison de l'absence de contrôle d'augmentation du loyer durant une période de 5 ans.
- √ Agences de location, c'est inutile et cher.
- √ Donner un dépôt. Seul le paiement de loyer du premier mois peut être exigé d'avance selon la loi, une fois le bail signé. Tout dépôt est interdit que ce soit pour les clés, meubles ou bris éventuels causés au logement. Le locataire peut porter plainte à la Régie du logement en demandant le remboursement de toutes sommes supplémentaires exigées.

Suggestions pour le choix d'un logement

- √ Analyser ce que l'on veut : lieu, transport, coût, nombre de pièces, services inclus, rangement, etc.
- √ Faire un budget.
- √ Se faire accompagner d'une personne qui pourra vous servir de témoin en cas de discrimination.
- √ Visiter surtout le logement le jour pour voir les défauts.
- √ Ne pas hésiter à regarder partout dans le logement.
- √ Essayer d'avoir un contact avec le présent locataire pour lui poser certaines questions: coût du loyer, état du logement, relations avec le propriétaire, bruit, qualité du chauffage, etc.
- √ Vérifier auprès d'Hydro-Québec pour connaître le coût approximatif de l'électricité pour le logement convoité (1 800 ÉNERGIE, ou dans la région de Montréal, 363-7443 "ÉNERGIE"). Gaz Métropolitain offre aussi le service.
- √ Prendre des photos à l'arrivée et au départ du logement (en cas de problèmes, celles-ci pourront servir de preuves).

<p>S'assurer que le locataire, comme le propriétaire, signe le bail obligatoire de la Régie du logement et qu'il en conserve une copie.</p>

2.5) La remise du logement

Le locataire doit, lorsqu'il y a remise du logement, enlever tous meubles ou objets autres que ceux appartenant au propriétaire.

À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le propriétaire peut :

- les conserver en en payant la valeur ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état premier, le propriétaire peut conserver les améliorations sans verser d'indemnité au locataire.

Le locataire doit toujours livrer le logement au plus tard le dernier jour du bail (le 30 juin à minuit pour un bail d'un an commençant le premier juillet). Le locataire doit appeler, au moins 7 jours avant son déménagement et dès son arrivée au nouveau logement, les compagnies Hydro-Québec et Bell Canada pour signaler le changement d'adresse et éviter des paiements en surplus.

Il est fortement recommandé au locataire de prendre des photos au départ de l'ancien logement et aussi à l'arrivée au nouveau logement. Le locataire est censé laisser son logement à la fin du bail dans les mêmes conditions que dans lesquelles il l'a trouvé.

Il revient au propriétaire d'enlever tous biens restant dans le logement de l'ancien locataire.

Le propriétaire n'est pas tenu de s'adresser à la Régie du logement pour la disposition des meubles laissés par l'ancien locataire. Après 90 jours du départ de l'ancien locataire, il peut en disposer de la façon suivante :

- en les vendant soit aux enchères, soit à l'amiable,
- en les donnant à un organisme de bienfaisance,
- en en disposant à sa guise.

3. Le Bail

Articles du Code civil du Québec 1893 à 1906

3.1) Le bail obligatoire

Depuis 1996, le bail doit être rédigé sur le formulaire obligatoire: le bail de la Régie du logement. le formulaire de bail est fait en deux copies qui sont remplies en même temps. Les deux copies sont donc identiques.

3.2) La remise de l'exemplaire du bail

Il est maintenant possible pour les locataires d'avoir immédiatement une copie du bail. Le locateur dispose toutefois de 10 jours pour remettre au locataire une copie du bail.

3.3) Les clauses inopérantes

Le propriétaire peut introduire dans le bail des clauses qui s'avèrent abusives ou illégales. Elles sont donc inopérantes ou elles pourraient être réduites.

Quelques exemples:

- ◆ Une augmentation du loyer si le nombre d'occupants augmentent;
- ◆ Un désengagement de la responsabilité du propriétaire s'il advient certains bris;
- ◆ Des frais trop élevés pour un chèque sans fonds;
- ◆ Des intérêts trop élevés pour retard de paiement.

3.4) Le règlement d'immeuble

En plus du bail, le propriétaire peut ajouter un règlement d'immeuble. Ce règlement doit absolument être remis au locataire avant la signature du bail. Le règlement d'immeuble doit porter sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux communs.

4. La visite guidée du bail – présentation du bail

Article du Code civil du Québec 1895

◆ Le bail est un contrat qui engage le propriétaire et le locataire l'un envers l'autre pendant toute sa durée. Celui-ci doit être fourni par le propriétaire. Il faut prendre le temps de le lire avant de le signer et de s'assurer qu'il contienne les 54 mentions obligatoires. Depuis septembre 1996, le bail produit par la Régie du logement est le seul valide au Québec. Il est le bail universel et obligatoire. Le propriétaire doit toujours remettre au locataire un exemplaire du bail. Celui-ci est généralement rédigé en français mais peut être écrit en d'autres langues avec l'accord des deux parties. Toute la communication par la suite se fera en cette langue.

◆ Généralement un bail a une durée de 12 mois, soit un an. Le locataire peut néanmoins négocier sa durée avec le propriétaire. Le locataire s'engage pour toute la période pour laquelle il a signé.

◆ Pour la protection du locataire, il est essentiel que soient inscrites au bail toutes les coordonnées des deux parties de même que celles du logement à louer (noms, adresses complètes, et numéros de téléphone). Si nécessaire, on pourra obtenir celles du propriétaire en communiquant avec la municipalité ou, pour Montréal, en recourant aux bureaux d'Accès Montréal, pour connaître son adresse, et au rôle d'évaluation, pour son numéro de téléphone.

◆ Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque mois. Toute autre entente ou mode de paiement négociés entre les parties doivent être inscrits sur le bail.

◆ La section E "Services et conditions" sert à inscrire toutes les négociations entre le propriétaire et le locataire : la peinture, les réparations à effectuer, date limite d'exécution et ce avant la délivrance du logement ou en cours de bail. On y inscrit également si le chauffage, l'eau chaude, la location du chauffe-eau, l'électricité et la taxe d'eau sont à la charge du propriétaire ou du locataire. On y stipulera aussi les responsabilités quant au déneigement, les droit d'accès et le droit de garder ou pas des animaux. On peut rajouter une feuille au bail au besoin pour certaines ententes entre le propriétaire et le locataire. Celle-ci devra être dûment signée par les deux parties.

◆ Toute clause inscrite au bail qui va à l'encontre de la loi est automatiquement inopérante (par exemple, limite des personnes, pénalité pour les chèques sans fonds).

◆ La section F "Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement" est remplie lorsque le logement est situé dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins, ou dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation récent, depuis 5 ans ou moins. Cette section ne s'applique donc pas à tous les logements. Attention au logement qui

répond à ces critères, un propriétaire peut augmenter ses loyers selon son bon vouloir sans que le locataire n'ait de recours à la Régie du logement. Il devra accepter l'augmentation ou déménager. Ici, le droit à la propriété sort grand gagnant.

Si le propriétaire omet de signifier que le logement loué fait partie de cette catégorie de logements, le logement pourrait alors être fixé par la Régie du logement.

◆ À la dernière page, à la section G “Les avis”, le propriétaire a l'obligation légale de mentionner le montant le plus bas payé pour le logement au cours des 12 mois précédant le début de votre bail.

a) Si le propriétaire n'a pas inscrit ce montant et que le locataire découvre par lui-même que le montant payé par l'ancien locataire est plus bas que celui qu'il paye, le locataire a jusqu'à deux mois après le début du bail pour demander une révision du prix du loyer à la Régie du logement.

b) Si le montant inscrit par le propriétaire est plus bas que le loyer payé actuellement, le locataire a dix jours à partir de la signature du bail pour demander une révision du prix du loyer à la Régie du logement.

c) Si le propriétaire a fait une fausse déclaration, le locataire a jusqu'à deux mois après la connaissance de la fraude, pour demander une révision du prix du loyer.

“Passe-moi ton bail !”

Pour connaître le loyer le plus bas payé, il est essentiel de prendre contact avec le précédent locataire.

◆ À la section H “Signatures”, il est important que le locataire et le propriétaire signent les deux copies du bail.

◆ Le bail obligatoire étant fait en deux copies, le locataire devrait pouvoir avoir une copie du bail au moment de la signature.

5. Le paiement du loyer

Lors de la conclusion d'un bail, le propriétaire peut exiger d'avance le paiement du loyer pour le premier terme (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (ex., dépôt pour des clés). Le propriétaire ne peut exiger des chèques postdatés pour le paiement de loyer. Donc bien faire attention, lors de la signature du bail, à ce que le propriétaire aura inscrit au bail. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire. Le locataire doit payer le loyer le premier jour de chaque mois, ou le premier jour de chaque période de paiement à moins qu'il y ait eu une entente écrite sur le bail. À défaut de quoi, dès le lendemain, le propriétaire peut porter plainte à la Régie du logement en recouvrement de loyer. Après trois semaines, si le locataire n'a toujours pas payé, le propriétaire peut faire en plus d'une demande en recouvrement de loyer, une demande en résiliation de bail. Le retard fréquent à payer son loyer peut aussi justifier la résiliation de bail devant la Régie du logement si le propriétaire en subit un préjudice sérieux. De toutes les requêtes adressées à la Régie du logement, la demande en recouvrement de loyer est celle qui est le plus rapidement traitée par la Régie (en moyenne 40 jours).

Le locataire ne peut pas se faire justice par lui-même en retenant le loyer, même s'il y a des réparations à faire dans le logement. Il doit plutôt montrer sa bonne foi en payant le loyer et en portant plainte à la Régie du logement pour qu'elle oblige le propriétaire à exécuter tous les travaux. Le locataire ne peut retenir son loyer qu'avec la permission d'un régisseur.

Pour éviter la résiliation de bail, le locataire doit payer, avant que le jugement soit rendu, le loyer plus les intérêts et les frais judiciaires en argent comptant, chèque visé ou mandat poste. Ceci peut être fait au moment de l'audience. Pour toutes les demandes en recouvrement de loyer favorables au propriétaire, aucun recours n'est possible pour le locataire et il devra malheureusement payer. Si, après l'audience à la Régie du logement, le locataire reçoit le jugement dans le lequel son bail a été résilié, il peut demander une permission d'appeler dans les 30 jours si l'expression "exécution provisoire nonobstant appel" n'y figure pas.

Le propriétaire peut aussi avoir recours à une ordonnance d'exécution de la Régie du logement pour obliger le locataire à payer son loyer le premier du terme. À défaut de respect de l'ordonnance par le locataire, le propriétaire obtiendra certainement de la Régie une résiliation de bail.

6. Mon propriétaire ne fait rien dans mon logement

6.1) Réparations urgentes et nécessaires

Tout problème dangereux pour la santé ou la sécurité du locataire est considéré comme une réparation urgente et nécessaire (ex., des tuyaux qui gèlent durant l'hiver).

Pour toutes réparations urgentes, le locataire doit avertir son propriétaire le plus vite possible pour se dégager de toute responsabilité en lui donnant 48 heures pour agir (lettre par courrier recommandé ou téléphoner avec témoin). Si le propriétaire n'agit pas dans les 48 heures, le locataire peut faire les réparations et les déduire du montant du loyer sous présentation des photocopies des factures. Il est donc très important de conserver tous les reçus et les factures.

6.2) Réparations majeures

Le propriétaire doit montrer le caractère raisonnable des travaux en plus de la nécessité de l'évacuation. Dans un tel cas, la Régie du logement accorde au locataire les dépenses encourues pour l'aller-retour, l'entreposage, les frais d'assurances des meubles, la différence de loyer, la réinstallation des services du téléphone et de l'électricité. L'indemnité est payable à l'évacuation et non sur présentation des factures.

Si l'évacuation est d'une semaine ou moins, le locataire doit recevoir l'avis de réparations majeures 10 jours à l'avance. Le locataire peut, dans les dix jours qui suivent cet avis, demander à la Régie du logement de statuer sur la nature, la durée des travaux, de même que l'évacuation et le dédommagement

Si l'évacuation est pour plus d'une semaine, il doit recevoir l'avis 3 mois à l'avance. Le locataire a 10 jours pour répondre. S'il ne répond pas, il est présumé avoir refusé de partir. Le propriétaire a 10 jours, après le délai du locataire, pour faire une demande à la Régie du logement. La Régie du logement statuera sur la nature des travaux, leur durée, l'évacuation ou non du locataire et le dédommagement auquel il a droit.

Il ne pourra y avoir une hausse de loyer que l'année suivante. Le locataire qui revient dans un logement après des réparations majeures, paie le même loyer qu'avant son départ.

7. L'insalubrité

Le propriétaire doit entretenir le logement pendant toute la durée du bail, de manière à ce qu'il serve à l'usage pour lequel il est loué, c'est-à-dire, en bon état de propreté. Tout ce qui est dangereux pour la santé et la sécurité des occupants est considéré impropre à l'habitation (insalubrité).

Tout locataire qui a déjà signé un bail et qui entre pour la première fois dans son appartement et s'aperçoit que celui-ci est impropre à l'habitation peut dès lors ne pas prendre possession de son logement. Il y aura résiliation du bail automatique en fait et en droit. Il ne doit en aucun cas prendre possession de ce logement. Il est important de prendre des photos du logement ou d'avoir un témoin en cas de contestation par le propriétaire.

7.1) Insalubrité et abandon

Si le locataire habite déjà dans le logement mais que celui-ci devient insalubre (présence de coquerelles après plusieurs tentatives d'extermination, absence de chauffage, moisissure dans toutes les pièces, etc.), il avise le propriétaire immédiatement.

Si le logement est devenu impropre à l'habitation, le locataire peut abandonner son logement en envoyant au propriétaire un avis écrit d'abandon avant de partir ou dans les 10 jours suivant l'abandon. Il est toujours préférable de demander l'inspection du logement par le service municipal compétent. Lorsque le logement redevient propre à l'habitation le propriétaire doit en aviser le locataire qui lui signalera s'il reprend ou non le logement.

Au niveau de la Régie du logement, les procédures générales habituelles s'appliquent.

7.2) Procédure à suivre à Montréal

Pour toutes questions d'insalubrité, le locataire doit avertir le propriétaire par courrier recommandé en gardant deux copies de sa lettre et le reçu de la poste, en indiquant bien le délai accordé pour les réparations (généralement, un délai de 48 heures est inscrit). Par la suite, le locataire pourra porter plainte à la Régie du logement et au Service des permis et inspections de son arrondissement.

Quand le locataire porte plainte au Service des permis et inspections de son arrondissement, le répartiteur du service pourrait décider:

1. d'appeler directement le propriétaire,
2. d'écrire une lettre au propriétaire,
3. d'envoyer un inspecteur.

Le répartiteur demandera toujours une copie de la lettre de mise en demeure envoyée par le locataire au propriétaire.

7.3) Règlement sur le logement

Enfin, tout bâtiment doit respecter le règlement sur le logement de la municipalité. Malheureusement plusieurs municipalités n'en ont pas ou n'ont pas d'inspecteur. Il est donc important de bien se renseigner.

Le règlement sur le logement comporte des exigences minimales sur, entre autres, les insectes, l'installation électrique, l'installation sanitaire, l'éclairage naturel, la température de l'eau chaude, la plomberie, les garde-corps, les rampes d'escalier, les balcons, la sécurité d'entrée, les avertisseurs d'incendie, les portes, les fenêtres, la toiture.

8. Les problèmes de chauffage

Lorsque l'obligation de chauffer le logement revient au propriétaire, celui-ci doit le faire dès que la température l'exige, peu importe la date ou le moment de l'année. Le règlement sur le logement à Montréal situe par exemple la température minimale à 21^o C (70^o F). Si le locataire trouve que son appartement est mal chauffé (température basse ou haute), il pourrait avoir une diminution de loyer suite à une décision de la Régie du logement.

Si le chauffage n'est pas inclus, tous les appareils de chauffage doivent pouvoir atteindre 21^o C ou 70^o F.

Lorsqu'un locataire s'aperçoit qu'il paye l'électricité d'espaces communs ou d'autres appartements, il pourra demander une diminution de loyer à la Régie du logement et demander à Hydro-Québec de forcer le propriétaire à faire les corrections nécessaires.

9. La jouissance paisible des lieux

Le propriétaire doit procurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement. Un locataire victime de harcèlement peut réclamer des dommages et intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (voir section 11).

Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du logement avec "prudence et diligence", c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès au logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance paisible des lieux des autres locataires.

10. Le bruit

Les normes concernant l'insonorisation des logements sont établies dans le code du bâtiment. Il est cependant difficile pour un locataire de faire le mesurage du bruit. Toutefois, le locataire pourrait demander au propriétaire d'intervenir auprès d'un voisin bruyant habitant le même immeuble. À ce moment-là, il faut avoir des preuves (relevé du type de bruit, la fréquence, rapport de police, témoins, etc.). La démarche essentielle, pour le locataire, est d'envoyer au propriétaire, par courrier recommandé, une lettre le mettant en demeure de régler la situation dans les 10 jours suivant la réception de la lettre.

L'avis verbal ayant peu de poids à la Régie du logement, il est essentiel de toujours aviser le propriétaire par écrit, le plus rapidement possible.

Si la situation persiste, il faudra faire une demande à la Régie du logement selon les circonstances et l'intensité du problème, soit en diminution de loyer et exécution en nature ou, s'il y a préjudice sérieux, en résiliation du bail et en dommages et intérêts.

Malheureusement, force est de constater que les problèmes de bruit, pour la plupart des cas, ne se résolvent pas si facilement. Les délais de procédures, l'attitude des propriétaires, le difficile voisinage, les différents modes de vie complexifient les relations entre le propriétaire et le locataire. Plus souvent qu'autrement, c'est la victime du bruit qui quitte les lieux loués.

11. Le harcèlement

Le harcèlement est une conduite qui se manifeste par des paroles, des actes ou des gestes répétés à caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une personne et qui sont de nature à diminuer substantiellement la qualité de vie d'un locataire, à restreindre ses droits à la jouissance paisible des lieux qu'il occupe et à en obtenir ainsi le départ.

Le propriétaire ne peut en aucun cas user de harcèlement pour pousser un locataire à quitter son logement avant la fin du bail. Tout locataire victime de harcèlement peut avoir des recours à la Régie du logement en dommages et intérêts.

Même si la preuve du harcèlement en est une difficile à réaliser, des locataires ont eu gain de cause quant à leur demande en dommages et intérêts et en dommages exemplaires (à titre d'exemple, dans l'affaire Gagnon c. Varriano [1994] JL 83 à 85, 4 500 \$ en dommages sont versés à la locataire).

12. La mise en demeure

Les éléments les plus importants à inscrire sur une mise en demeure sont:

- La date.
- L'expression "sans préjudice" ou "sous toutes réserves".
- Les coordonnées complètes du propriétaire et du locataire.
- En étant exact, écrire tous les défauts ou les réparations à faire dans le logement, et même le nombre de fois que le locataire en a parlé avec le propriétaire sans résultat.
- Dans le dernier paragraphe, un délai (24 heures, 3, 5, 10 jours, selon le cas).
- Finalement, les mesures légales qui seront entreprises à la Régie du logement contre le propriétaire (une requête pour dépôt de loyer, par exemple) si celui-ci reste sourd à la mise en demeure qu'il aura reçue.
- La signature du locataire.

La mise en demeure doit toujours être envoyée au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception (carte rose de la poste). Prévoir des photocopies de la lettre; une pour le locataire, une autre pour la Régie, et une troisième au cas où il y aurait nécessité de loger une plainte au Service des permis et inspections de la Ville de Montréal.

13. Les recours à la Régie du logement lors du non-respect d'une obligation

Un recours à la Régie du logement s'exécute quand une obligation n'a pas été respectée. La première démarche à faire est de parler avec le propriétaire ou son représentant en lui indiquant le ou les problèmes. Si après cette tentative, le propriétaire n'agit toujours pas, le locataire lui envoie une lettre de mise en demeure (avis écrit) par courrier recommandé (avec avis de réception), en lui spécifiant encore tous les problèmes ou les réparations à faire et lui donnant un délai pour régler cela (généralement de 10 jours). Il ne faut pas oublier de signer la lettre avant de l'envoyer en vérifiant toutes les coordonnées. Il faut toujours garder une copie de cette lettre et la preuve de la poste. On peut aussi porter cette mise en demeure chez le propriétaire et lui faire signer un accusé de réception, en présence d'un témoin fiable.

Si, après le délai prescrit, le propriétaire n'a toujours rien fait, une plainte peut être faite à la Régie du logement. Actuellement, la plainte est gratuite pour les prestataires de la sécurité du revenu. Dans la majorité des cas, les deux parties peuvent être représentées à la Régie du logement par un avocat. Toute audition ne comprenant spécifiquement qu'une demande de réclamation d'argent en bas de 3000 \$ se déroule sans avocat.

13.1) Les recours possibles sont :

- la résiliation de bail:** quand le propriétaire ou le locataire n'a pas respecté ses engagements;
- une ordonnance d'exécution:** la Régie du logement ordonne de faire quelque chose soit au propriétaire soit au locataire;

- **une diminution du loyer:** le locataire a connu une perte de la jouissance des lieux ou de la qualité du logement (exprimée en % ou en \$), le propriétaire devra faire une demande de **rétablissement du prix du loyer** lorsque le problème sera réglé;
- **des dommages et intérêts:** lorsque le propriétaire ou le locataire ne respecte pas l'une des obligations découlant du bail et que cela cause des dommages à l'autre partie. Cette demande signifie que l'on réclame un montant d'argent en dédommagement. Seuls les dommages directs peuvent être accordés. Ils sont de deux ordres:
 - a) dommages sur des biens matériels appartenant à l'autre partie (perte de nourriture, meubles endommagés, repas à l'extérieur, etc.);
 - b) dommages moraux causés par la mauvaise conduite de l'autre partie (angoisse, tracas, stress, etc.).
- **le dépôt de loyer:** lorsque l'une des trois situations suivantes se produit soit pour faire pression sur le propriétaire pour qu'il réalise ses obligations, pour connaître le véritable propriétaire, pour payer le loyer lorsque le propriétaire refuse de le prendre. Pour y avoir droit, ce recours doit être obligatoirement mentionné dans une mise en demeure envoyée au propriétaire (ou prétendu propriétaire).
Le dépôt de loyer servira à faire pression sur le propriétaire puisqu'il ne percevra son loyer que lorsqu'il aura réalisé ses obligations. Il engendre quelques problèmes au propriétaire dont des coûts d'administration chargés par la Régie du logement. Ce recours est quand même utile auprès de certains petits propriétaires.
Dans le cas aussi où l'on ne sait plus à qui payer notre loyer ou que notre propriétaire refuse notre paiement de loyer, nous pouvons utiliser ce recours. Le propriétaire qui veut reprendre les loyers déposés devra faire une demande à la Régie du logement et établir que le problème est entièrement réglé à la satisfaction du locataire.
- **la retenue de loyer:** pour faire exécuter les travaux lorsque le propriétaire n'effectue pas les réparations et les améliorations auxquelles il est tenu en vertu du bail ou de la loi;
- **des dommages punitifs ou exemplaires.** En vertu du Code civil du Québec et de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, le locataire peut demander que le propriétaire soit condamné à des dommages punitifs comme par exemple dans un cas de harcèlement.
- **le remboursement des frais juridiques et de significations:** pour chaque cause présentée à la Régie du logement. Depuis le 22 mai 1997, la Régie utilise un tarif établi suivant la nature des requêtes qu'elle reçoit. Tout prestataire d'un programme de la sécurité du revenu est exempté de ces frais.

13.2) Prescription

Le délai pour exercer tout recours à la Régie du logement est de 3 ans après la date où s'est déroulé l'événement.

Le propriétaire peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut en modifier la durée, ajouter ou enlever un service, augmenter le loyer. Pour cela il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais prescrits par la loi.

14. La Reconduction du bail

Articles du Code civil du Québec
1879, 1881, 1941 à 1946, 1947, 1949

14.1) Les délais de l'avis de modification au bail

Bail de 1 an ou de plus de 1 an	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 ou de la modification souhaitée

Dans tous les cas, le locataire doit répondre au propriétaire dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. **S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté les modifications.**

Le propriétaire doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire:

- la ou les modifications demandées,
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée,
- s'il désire augmenter le loyer, le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation du loyer demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage. Cependant, lorsque le loyer fait l'objet d'une demande de fixation de loyer ou de révision de loyer de la part de la Régie du logement, l'augmentation du loyer peut être exprimée en pourcentage;
- que le locataire a un mois pour refuser la modification demandée.

14.2) La réponse à l'avis de modification du bail

Le locataire, qui a reçu un avis de modification du bail, a 1 mois pour y répondre, par écrit et par courrier recommandé, et aviser son propriétaire qu'il:

- accepte la modification demandée;
- refuse la modification demandée;
- quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction du bail. Le propriétaire ne pourra mettre en place ces modifications qu'avec une décision de la Régie du logement. Le propriétaire dispose d'un mois après avoir reçu la lettre de refus du locataire pour faire une demande de fixation à la Régie du logement. Sans quoi, les conditions demeurent inchangées.

Lorsque la Régie du logement n'a pas compétence pour fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

14.3) La non-reconduction du bail: délais d'avis

Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son propriétaire dans les délais indiqués ci-dessous:

Délais d'avis de non-prolongation du bail du locataire

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail
Bail de 1 an ou de plus de 1 an	Entre 3 à 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis du propriétaire
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 fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

14.4) La caution

La caution fournie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit. Ainsi la responsabilité d'une caution ne vaut que pour la durée du premier bail.

15. La Fixation de loyer

Articles du Code civil du Québec
1947 à 1956
Règlement sur la fixation de loyer

15.1) Les critères

Lorsqu'elle est appelée à faire une fixation de loyer, la Régie du logement utilise une méthode de calcul établie par règlement. Cette méthode de calcul est applicable pour la période comprise entre le 2 avril et le 1er avril de l'année suivante. Elle se sert d'un ensemble d'indicateurs économiques qui permettent de tenir compte de l'effet des changements des prix sur les dépenses annuelles d'un immeuble. Elle considère ensuite les dépenses qui sont propres à chaque immeuble et à chaque logement. Elle tient compte enfin de la rentabilité du capital investi dans l'immeuble. Chaque ajustement est propre à un logement d'un immeuble. Elle ne fait donc que du cas par cas. Les principaux indicateurs d'une fixation de loyer sont la taxe municipale, la taxe scolaire, les assurances, l'électricité, le gaz, le mazout, les réparations d'entretien ou majeures, les frais de gestion et l'indexation du revenu net de l'immeuble.

15.2) Le loyer de faveur

Il s'agit du loyer d'un logement inférieur au loyer habituellement payé pour des logements comparables, dans les situations suivantes:

- le locataire est un parent, allié ou employé du propriétaire,
- le propriétaire est une personne qui soutient financièrement le locataire,
- le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée,
- le propriétaire est le Gouvernement du Québec, ou une municipalité.

Lors du déménagement d'un locataire ou d'une succession d'un immeuble, dans un cas où il y a eu loyer de faveur, le propriétaire peut mettre ce loyer au prix du marché car il n'est pas lié aux critères de fixation de loyer de la Régie du logement. Cependant, le locataire n'a pas toujours à accepter une telle demande. Il devrait vérifier le bien-fondé de la hausse, est-ce réellement un loyer de faveur? le prix du loyer est-il vraiment au prix du marché?

16. Prenez un rendez-vous s.v.p. – Accès au logement

Articles du Code civil du Québec

1857, 1885, 1930 à 1935

Articles de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec

7, 8

Le locataire qui, conformément à la loi, avise son propriétaire de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels.

Les heures de visite d'un propriétaire pour faire visiter le logement à un locataire éventuel est de 9 h 00 à 21 h 00. Le propriétaire n'est pas tenu d'aviser le locataire mais il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable. Pour un acheteur éventuel, les heures de visite sont les mêmes mais le propriétaire doit cependant en aviser le locataire 24 heures à l'avance, de vive voix ou en lui faisant parvenir un avis écrit de visite des lieux.

Pour effectuer des travaux mineurs, le propriétaire doit respecter les heures de visite, de 7h00 à 19h00, et doit faire parvenir un avis de 24 heures au locataire.

Le propriétaire n'a pas le droit d'entrer chez le locataire sans son autorisation. La demeure est inviolable. Dès qu'il y a abus ou même violence, le locataire peut envoyer une lettre de mise en demeure au propriétaire en lui mentionnant qu'il ne peut pas entrer dans son appartement sans un avis écrit de visite des lieux.

Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors de la visite du logement.

Le propriétaire a le droit, bien que devant obtenir le consentement du locataire, d'avoir toutes les clés des serrures (système d'alarme compris).

17. Quoi faire pour quitter son logement ?

Articles du Code civil du Québec
1870 à 1876, 1940, 1944, 1950, 1974, 1981

17.1) La résiliation du bail

Il est faux de dire qu'un locataire peut quitter son logement en tout temps en payant 3 mois du loyer. La résiliation de bail peut s'effectuer dans certains cas prévus par la loi. Elle est possible quand le propriétaire et le locataire s'entendent pour mettre fin au bail avant la fin du terme. Elle doit cependant être confirmée par un document écrit et signé par les deux parties. Elle doit également inclure une formule selon laquelle les deux parties renoncent à leur droit de poursuite de l'autre partie devant les tribunaux, pour tous dommages présents ou futurs qui résulteraient de l'occupation du logement concerné.

17.2) La cession de bail

La cession de bail se fait lorsqu'on transfère un bail à un nouveau locataire. Contrairement à la sous-location, le locataire est dégagé de toutes responsabilités vis-à-vis le propriétaire puisqu'il cède tous ses droits et obligations au nouveau locataire appelé cessionnaire.

C'est le locataire qui recherche une nouvelle personne intéressée à occuper le logement. Il doit envoyer un avis de cession de bail par courrier recommandé au propriétaire en l'informant du nom et de l'adresse de la personne qui prendra le logement et la date prévue de la cession de bail. Le propriétaire a 15 jours pour accepter ou refuser. Il ne peut refuser que pour des motifs valables (ex., l'insolvabilité). Si le propriétaire refuse une personne sans motifs valables, le locataire peut faire une demande à la Régie du logement qui résiliera le bail. Le silence du propriétaire équivaut à une acceptation de sa part à la cession de bail. Il peut toutefois demander au locataire cédant le remboursement des frais encourus (enquête de crédit). Après acceptation du propriétaire, le locataire cédant signera une entente de cession de bail avec le nouveau locataire.

Le propriétaire ne peut empêcher le locataire de faire une cession de bail

17.3) La sous-location

Le locataire a le droit de sous-louer son logement avec le consentement du propriétaire. Ce dernier peut toutefois refuser de donner ce consentement s'il a des motifs sérieux. La sous-location n'est utilisée que dans le cas où le locataire désire revenir dans son logement (par exemple, le locataire part en voyage pour une période de six mois). Le locataire est tenu d'aviser le propriétaire, par écrit, mentionnant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. Le propriétaire a 15 jours pour répondre. S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis de sous-location. Sinon, il y a présomption de son consentement.

Le sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux car on ne peut faire une sous-location de plus de 12 mois à moins d'avoir le consentement du propriétaire. Le locataire (sous-locateur) ou à défaut le propriétaire doit envoyer au sous-locataire un avis de quitter les lieux au moins dix jours avant la fin de la sous-location.

17.4) La résiliation d'un bail pour des cas particuliers

L'article 1974 est nouveau dans le Code civil du Québec depuis 1994 et porte sur la résiliation en cours de bail par le locataire.

Le locataire peut résilier son bail pour habiter dans un H.L.M., un centre d'accueil ou une résidence privée pour personnes âgées. Dans ces cas-ci, le locataire est obligé d'envoyer au propriétaire un avis de résiliation, accompagné d'une attestation de l'autorité compétente, de trois mois par courrier recommandé, en exigeant un accusé de réception (carte rose par la poste). Le locataire est tenu de payer les 3 mois sauf si le propriétaire reloue le logement entre temps. Cette possibilité de résiliation avec un délai de 3 mois peut aussi s'appliquer pour une personne qui subitement aurait un handicap permanent (perte d'autonomie) ne lui permettant plus de demeurer dans son logement (ex., immeuble sans ascenseur). Dans cette situation, le locataire devra se procurer une preuve du médecin.

Dans tous les cas, la période de paiement de loyer de 3 mois est toujours calculée à partir de la date de l'envoi et non au début du mois (exemple: la lettre est envoyée le 13 décembre, le locataire devra payer jusqu'au 13 mars).

18. L'Éviction du locataire

Articles du Code civil du Québec
1889, 1936, 1957 à 1970

Une fois que le bail est signé, le locataire a le droit de demeurer dans son appartement aussi longtemps qu'il le désire, en autant qu'il respecte ses obligations. Ni un propriétaire, ni un locataire ne peuvent briser un bail d'une façon unilatérale. Le locataire a le droit de maintien dans les lieux sauf dans quelques cas d'exceptions. Seule une décision de la Régie du logement, suite à une audience, peut obliger un locataire à quitter son logement (éviction). Une entente écrite entre le propriétaire et le locataire peut aussi être utilisée pour résilier un bail (voir section 17 pour plus de détails sur la résiliation du bail).

18.1) La reprise de logement

Pour effectuer une reprise de logement, le propriétaire doit montrer sa bonne foi auprès de la Régie du logement et doit obligatoirement effectuer certaines démarches. Il doit prouver que le logement est demandé pour lui-même, un membre de sa famille (ascendant direct: père, mère, fils, fille) ou pour toutes personnes dont il est le principal soutien (financier, psychologique et moral). Si le locataire croit que ce n'est pas le cas, il peut refuser par écrit la reprise de logement. Il est important de mentionner que le propriétaire ne peut évincer un locataire avant la fin d'un bail.

En aucun cas, les compagnies (personnes morales) ne peuvent faire une demande de reprise de logement. Seulement un propriétaire ayant un statut physique peut se prévaloir d'une reprise de logement.

Le propriétaire est donc tenu d'envoyer un **avis de reprise de logement** au locataire au moins 6 mois avant la fin du bail, pour un bail à durée fixe de plus de six mois, et de un mois si le bail est de six mois ou moins. Si le bail est d'une durée indéterminée, le délai d'avis de reprise de logement est de 6 mois avant la date à laquelle le propriétaire entend reprendre le logement. Dans de telles conditions, le locataire a un mois pour répondre, s'il ne répond pas, cela veut dire qu'il refuse la reprise du logement.

L'avis de reprise de logement doit comprendre le nom de la personne pour qui la reprise de logement est demandée et, s'il y a lieu, le lien ou le degré de parenté et la date pour laquelle la reprise est demandée.

Le propriétaire peut se faire refuser la reprise de logement si le locataire démontre que le propriétaire possède un autre logement équivalent vacant ou offert en location, à la date de la reprise, dans les environs et qui est d'un loyer équivalent.

Le propriétaire n'est pas obligé de donner une indemnité au locataire. Selon les circonstances le locataire peut obtenir de la Régie du logement une indemnité juste et raisonnable y compris les frais de déménagement.

Quelques éléments permettant de prouver que le propriétaire est de mauvaise foi:

- la relation entre le propriétaire et le locataire est conflictuelle,
- le propriétaire a déjà tenté d'augmenter le coût du loyer du locataire de façon exagérée,
- le locataire a déjà contesté une augmentation du loyer à la Régie du logement.

Si, à la suite d'une reprise de logement, le locataire s'aperçoit que le propriétaire était de mauvaise foi, il peut en obtenir des dommages et intérêts en faisant une demande à la Régie du logement (par exemple, le logement n'aurait pas été occupé par un membre de sa famille).

18.2) L'éviction pour subdivision, changement d'affectation et agrandissement substantiel

Pour la subdivision, l'agrandissement et le changement d'affectation, le propriétaire doit envoyer un **avis de subdivision ou changement d'affectation** au locataire dans les mêmes délais que pour l'avis de reprise de logement. Pour ce type d'éviction, des **indemnités obligatoires** sont prévues par la loi, soit le paiement de trois mois de loyer et les frais de déménagement par le propriétaire. Le régisseur a toute liberté d'accorder d'autres indemnités.

Si le locataire ne répond pas dans le mois suivant la réception de l'avis du propriétaire, il est présumé qu'il accepte de quitter. S'il veut refuser, il doit faire directement, dans le mois suivant l'avis, une demande à la Régie du logement. Pour contrer cet avis, le locataire peut vérifier que tous les règlements municipaux ont été respectés (par exemple, le règlement de zonage et le règlement sur le logement).

18.3) La démolition

La démolition est encadrée par la Loi sur les cités et villes, le Code municipal du Québec, la Charte de la Ville de Montréal et la Loi de la Régie du logement. Il faut vérifier auprès de chaque municipalité le règlement spécifique qui encadre les cas de démolition. La Régie du logement interviendra si une municipalité ne s'est pas dotée d'un règlement sur la démolition. Voici les démarches qui sont nécessaires pour Montréal, à titre d'exemple.

Le propriétaire doit acheminer sa demande aux Permis et inspections de la Ville de Montréal. Elle doit contenir son nom et son adresse, l'adresse du bâtiment, le nombre de logements occupés, le nombre de logements vacants et la cause de démolition. En même temps, il doit envoyer un **avis de démolition** aux locataires dans les mêmes délais que pour l'avis de subdivision, de changement d'affectation ou de reprise de possession. Le locataire dispose d'un mois pour contester la démarche du propriétaire, à défaut de quoi il est légalement présumé y avoir consenti. Ce refus est fait directement à la Régie du logement. La demande ainsi faite par un locataire bénéficie à tous les autres locataires du même immeuble.

À la Régie du logement, le propriétaire devra démontrer qu'il est opportun de démolir l'immeuble compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. La Régie du logement considérera l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent.

Quant à la Ville de Montréal, le directeur des permis et inspections a 10 jours pour soumettre la demande du propriétaire au Comité exécutif. Par la suite, une affiche sera installée devant le bâtiment. Cette mesure de publicité a pour but de sensibiliser le milieu au projet de démolition et d'y susciter des réactions. Toute personne, locataire ou non, peut envoyer un refus de démolition du bâtiment au directeur. Selon certains critères, le comité exécutif rend sa décision.

Des **indemnités obligatoires** sont prévues par la loi, soit le paiement de 3 mois de loyer et les frais de déménagement payables par le propriétaire à l'expiration du bail et les frais de déménagement sur présentation des pièces justificatives. Si les dommages que le locataire subit sont d'un montant supérieur aux indemnités prévues, ce dernier peut s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le montant.

18.4) L'occupation des lieux après la fin du bail

Le locateur peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail.

19. La Conversion en copropriété

Loi de la Régie du logement

Articles

51 à 55

La conversion en copropriété est encadrée par règlements municipaux. Elle est interdite dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, sauf dérogation par résolution du conseil de la municipalité. Dans les autres municipalités du Québec, les conversions en copropriété sont permises. Elles peuvent cependant être restreintes ou soumises à certaines conditions par règlement.

Généralement, dans l'ancienne Ville de Montréal (contacter son arrondissement pour précisions), la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise est:

Permise:

- dans le cas d'un immeuble où tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis (ceux-ci devront établir qu'aucun locataire n'a été évincé illégalement de son logement),
- pour le duplex et triplex, si le taux de vacance (inoccupation) où est situé l'immeuble locatif est égal ou supérieur à 3 %,
- pour les immeubles construits depuis moins de cinq ans, s'ils sont situés dans une zone où le taux d'inoccupation est égal ou supérieur à 3%.

Interdite:

- si un immeuble appartient à une coopérative d'habitation, un organisme sans but lucratif ou une société municipale et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Pour les immeubles comptant quatre logements locatifs ou plus et qui ont été construits il y a cinq ans ou plus, la conversion est permise si l'immeuble est situé dans une zone où le taux de vacance est égal ou supérieur à 3 % et si le loyer moyen net pondéré est supérieur au loyer moyen de référence établi par le règlement municipal. Ces loyers de référence sont donnés selon le nombre de pièces par logement et selon la zone géographique de l'immeuble (centrale, intermédiaire, périphérique).

La conversion en copropriété ne menace pas le droit au maintien dans les lieux des locataires. Ceux-ci conservent le droit de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent.

Le droit de maintien dans les lieux est même renforcé car le propriétaire ne peut se prévaloir d'une reprise de logement ni effectuer des réparations majeures sauf si la Régie du logement le lui permet, en cas de nécessité absolue (cas de force majeure).

La Régie du logement peut refuser au propriétaire de convertir un logement en copropriété pour les raisons suivantes:

- reprise de logement illégale,
- harcèlement contre le locataire présent pour le faire évincer,
- le propriétaire a été reconnu coupable de harcèlement dans les cinq dernières années,
- non-respect des formalités prévues pour la conversion.

Le locataire peut demander une diminution de loyer, des dommages et intérêts ainsi que des dommages punitifs résultant de son départ définitif du logement, qu'il y ait ou non consenti.

19.1) Les étapes de la conversion

Pour convertir son immeuble, un propriétaire doit :

1. Aviser chaque locataire de l'immeuble de son intention, et ce avant toute autre démarche, et donner copie de cet avis de conversion en copropriété à la Régie du logement. Pour ce qui est de Montréal, le propriétaire a 6 mois, après l'envoi de l'avis, pour compléter un formulaire à la Ville (le coût pour le propriétaire est de 50 \$ par logement pour un maximum de 1 500 \$).
2. Obtenir de sa municipalité une résolution l'autorisant à convertir ou un certificat de conformité, si un règlement le prévoit. S'il y a refus, tout s'arrête.
3. Déposer à la Régie du logement, une demande d'autorisation de convertir l'immeuble dans les 6 mois de l'avis d'intention ou du document municipal, selon la date la plus tardive.
4. Enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant l'autorisation de la Régie du logement, sinon tout est à recommencer.
5. Produire un rapport d'expert sur l'état de l'immeuble et une circulaire d'information sur le projet et l'administration de la copropriété.
6. Avant la première vente du logement, offrir au locataire d'acheter son logement au même prix et conditions que ceux convenus avec l'aspirant propriétaire. C'est ce que l'on appelle le "droit de préemption": le locataire dispose d'un mois pour accepter ou refuser l'offre de vente. S'il n'y répond pas, on considère qu'il a refusé l'offre de son propriétaire.

Lorsque tous les logements sont constitués de copropriétés indivises, il suffit alors de déposer une demande de conversion à la Régie du logement et d'enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant la décision de la Régie. Dans tous les cas, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise doit être autorisée par la Régie du logement.

20. Le partage du logement

Articles du Code civil du Québec 1936

Dans un cas de colocation (2 personnes ou plus qui sont signataires d'un bail) où les personnes sont considérées comme "conjointes et divisibles", le propriétaire doit envoyer un avis d'augmentation du loyer à chaque locataire parce que chaque locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Si une personne refuse, l'autre peut chercher un nouveau colocataire pour assurer tout le bail.

Si un colocataire accepte une modification du bail (ex., augmentation du loyer) et que par la suite il s'aperçoit que son colocataire a l'intention de déménager, celui qui avait accepté pourrait revenir sur sa décision en demandant une extension de délai à la Régie du logement pour ne pas reconduire son bail.

S'il y a sur le bail la mention "solidaire et indivisible" ou "conjointement solidaire", on pourrait considérer le bail comme appartenant à une seule personne.

20.1) Les recours contre le propriétaire dans le cas de colocation

Exécution en nature

Un colocataire peut exercer son recours pour l'ensemble des colocataires auprès de la Régie du logement (ex., coquerelles).

Retenue du loyer

Chaque colocataire fait sa demande pour retenir son loyer et le déposer auprès de la Régie du logement.

Abandon du logement

Chaque colocataire peut abandonner son logement s'il considère que celui-ci est impropre à l'habitation, après en avoir parlé à plusieurs reprises avec le propriétaire, sans espoir d'amélioration.

Dommmages et intérêts

Chaque colocataire peut faire ses propres démarches auprès de la Régie du logement pour les dommages qu'il a subis.

Diminution de loyer

Chaque colocataire fait ses démarches auprès de la Régie du logement pour des préjudices qu'il a subis, exemples: la non-jouissance paisible des lieux, le propriétaire n'a pas respecté ses engagements écrits sur le bail ou le colocataire n'est pas satisfait des travaux, voisins bruyants, le chauffage dans le logement n'est pas adéquat, l'appartement est surchauffé, il y a de la vermine (coquerelles, blattes, etc.).

21. Le Décès d'un locataire

Articles du Code civil du Québec 1884, 1938, 1939, 1944

En principe, le décès d'un locataire n'est pas une cause de résiliation de bail. En effet, le bail ne se termine pas au décès d'une des parties. L'héritier ou le légataire d'un locataire décédé, saisi des droits et obligations de celui-ci, doit donc exécuter le bail, même si l'appartement n'est d'aucune utilité pour lui. Il en va de même pour l'héritier ou le légataire d'un propriétaire décédé.

Il faut distinguer selon que, lors du décès, le locataire vivait seul ou avec une ou d'autres personnes dans son logement. Quand personne n'habitait avec le locataire, son héritier ou son légataire peut résilier le bail dans les six mois du décès en donnant au propriétaire un avis écrit de congé avec un délai de trois mois. Si l'héritier ou le légataire n'exerce pas cette faculté de résiliation de bail de la manière prescrite, il reste lié

par le contrat. Au terme du bail, cependant, il pourra, comme tout locataire, empêcher la prolongation en envoyant au propriétaire l'avis prescrit.

Le Code civil permet à toute personne habitant (depuis au moins 6 mois) avec le locataire de poursuivre le bail en cours, pourvu qu'elle continue d'occuper le logement et qu'elle en avise le propriétaire dans les deux mois du décès. S'opère alors une cession de bail à la personne. Elle devient locataire, et l'héritier ou le légataire est libéré. Cependant si elle n'utilise pas ce droit le liquidateur de la succession ou, à défaut un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration du délai de 2 mois, résilier le bail en donnant au propriétaire un avis de un mois. On remarquera que cette disposition protège non seulement le conjoint, mais aussi toute autre personne qui habitait avec le locataire.

22. Le bail accessoire au travail

Article du Code civil du Québec 1976

Sauf stipulation contraire dans le contrat de travail, l'employeur peut résilier le bail accessoire au travail lorsque le salarié (ex., concierge) cesse d'être à son service, en lui donnant un préavis d'un mois.

Le salarié peut résilier un tel bail lorsque le contrat de travail a pris fin et qu'il donne à l'employeur un préavis d'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat.

23. L'assurance-habitation

L'assurance n'est pas obligatoire au niveau résidentiel mais il est préférable pour tout locataire d'avoir une assurance minimale.

24. Les Animaux

Si aucune clause n'est mentionnée au bail ou dans le règlement d'immeuble, le propriétaire n'a aucune possibilité d'interdire la présence d'animaux dans un logement sauf s'il prouve que l'animal dérange les autres locataires ou brise quelque chose dans le logement ou l'immeuble. Dans ce cas-ci le propriétaire doit prouver qu'il y a eu préjudice.

Dans le cas où apparaît une clause interdisant les animaux, soit au bail ou dans un règlement d'immeuble, le locataire doit s'y conformer. Une certaine ouverture dans les décisions de la Régie du logement permet au locataire de garder son animal s'il arrive à démontrer que, dans des circonstances particulières, cette clause est abusive ou déraisonnable. Ce n'est toutefois pas gagné d'avance.

25. Le Transport du loyer

Dans le cas où un immeuble a été repris par une institution financière (reprise de banque), pour cause de non-paiement de l'hypothèque par le propriétaire, le locataire reçoit un avis lui indiquant à qui il doit dorénavant payer le loyer. Il doit absolument respecter cet avis. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut faire une demande de dépôt de loyer à la Régie du logement. Durant toute la durée du transfert d'un immeuble, il est recommandé de ne pas payer comptant.

Le dépôt de loyer peut aussi être autorisé lorsque le locataire ne connaît pas ou a de sérieuses raisons de douter de l'identité de la personne à qui il doit payer le loyer, lorsque le propriétaire ne peut être retrouvé ou refuse le paiement de loyer.

26. La vente de l'immeuble

Article du Code civil du Québec 1937

Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Toutes les obligations de l'ancien propriétaire sont donc transférées. Le bail peut être reconduit comme tout autre bail. Obligatoirement, un document légal signalant les changements, venant par exemple de l'ancien propriétaire, d'un notaire ou de gérant de banque, doit être envoyé à tous les locataires.

Il est conseillé au locataire d'attendre cet avis avant de payer tout loyer à un autre propriétaire.

27. La Régie du logement et ses services

Le marché locatif résidentiel est réglementé par le biais du Code civil du Québec et la Loi sur la Régie du logement. Cette loi donne à la Régie du logement la juridiction exclusive sur toutes matières relatives au bail. La Régie du logement est un tribunal administratif.

La Régie du logement a juridiction pour entendre un large éventail de requêtes (demandes). Les cas les plus fréquents sont :

- les demandes relatives au bail d'un logement lorsque la somme réclamée ou la valeur de la chose réclamée est inférieure à 30 000 \$,
- la reconduction du bail (prolongation),
- la fixation de loyer,
- la reprise du logement,
- la subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation d'un logement,
- certains recours particuliers au bail d'une habitation à loyer modique (H.L.M.).

On doit aussi s'adresser à la Régie du logement lorsqu'il s'agit d'une demande relative à la conservation des logements :

- la démolition lorsqu'il n'y a pas de règlement municipal à cet effet,
- l'aliénation d'un immeuble locatif faisant partie d'un ensemble immobilier,
- la conversion d'un immeuble résidentiel locatif en copropriété divise.

27.1) L'information et l'assistance

La Régie du logement a un mandat de renseigner les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail. Elle opère 25 bureaux et tient des audiences dans 41 municipalités. Le service téléphonique est prépondérant avec 780 000 appels environ comparativement à 170 000 visites dans les bureaux. Dans les bureaux, les personnes qui sont préposées à l'information voient aussi à aider les parties dans la rédaction de leurs requêtes.

27.2) Le cheminement d'une demande

La Régie du logement reçoit environ 66 000 demandes par année, dont 83% proviennent des propriétaires. La partie qui fait une demande doit faire parvenir à l'autre partie une copie de la demande (feuille verte). Il n'y a pas de délai prévu mais il faut que la partie défenderesse la reçoive dans un délai raisonnable avant l'audience afin qu'elle puisse se préparer.

La Régie du logement expédie à chacune des parties un avis d'audition indiquant la date, l'heure et le lieu où elles doivent se présenter. C'est à l'audition que le régisseur entend la preuve et les arguments de chacune des parties.

Si l'une des parties veut présenter un témoin, elle doit dès la réception de l'avis d'audition aller à la Régie du logement et demander un subpoena (assignation pour une audience) pour chaque témoin. Les subpoenas sont signés par un régisseur. Le subpoena doit être remis au moins trois jours avant la date d'audience, de préférence, par un huissier.

Toutes les demandes n'ont pas le même traitement à la Régie du logement. Il y a les causes urgentes, les rapides et les ordinaires. Les causes urgentes sont les ordonnances, par exemple pour le chauffage ou l'accès au logement pour un locataire. Le délai d'audience est de 5 jours environ. Les causes rapides sont les causes en résiliation de bail pour non paiement de loyer 36 jours d'attente et 6 jours pour rendre la décision). Toutes les autres causes sont des causes ordinaires. Le délai total est de 116 jours (année 1999-2000), soit 103 jours d'attente et 13 jours pour rendre jugement.

27.3) Une audition à la Régie, comment ça se passe?

Lors de l'audition, le demandeur doit établir que sa demande (et ses amendements, s'il y a lieu) est justifiée en prouvant chacun des énoncés de la demande au moyen de documents et de témoignages tels qu'avis requis par la loi, la mise en demeure, la correspondance échangée, le bail de l'ancien locataire dans un cas de révision de loyer par le nouveau locataire, les factures et preuves de paiement, les photographies, les relevés de température, de taux d'humidité, et tout autre document et témoignages utiles.

De la même façon, c'est dans la demande (et ses amendements) que l'autre partie trouvera les éléments qu'elle entend admettre, préciser ou contredire.

QUELQUES TRUCS POUR SE PRÉPARER

- Tout document devrait être photocopié en 3 copies (pour le régisseur, le propriétaire et le locataire).
- Préparer les questions et les témoins.
- Amener les gens à ne parler que du problème en cours.
- Lorsqu'il y a des photos, indiquer la date de prise et une description de la photo. La personne ayant prise les photos doit les présenter à l'audition.
- La personne ayant écrit un document déposé comme preuve doit être présente (exception pour le rapport des inspecteurs d'une municipalité).
- Il est possible de présenter comme preuve des cas de jurisprudence.
- À l'audition, il est conseillé de parler fort.
- Il est conseillé de faire appel à un interprète s'il existe un problème de langue (aux frais cependant de l'utilisateur).
- Si c'est possible, assister à une audition auparavant.

27.4) Le mandat

Si le locataire a une raison sérieuse de ne pas se présenter à l'audition, il peut donner à une autre personne le mandat (l'autorisation) de le représenter. Cette personne peut-être un avocat, un conjoint, un parent, un parent par alliance (allié) ou, à défaut, un ami. Le mandat doit être par écrit, signé par le locataire en indiquant les motifs de son absence. La personne qui accepte de le représenter doit le faire sans exiger de rémunération.

À l'audition, le mandataire agit au nom du locataire. Il doit avoir une connaissance personnelle des faits ou à défaut, être en mesure de prouver ces faits par des témoins ou autrement, comme le locataire l'aurait fait. Il peut aussi demander une remise mais le régisseur a discrétion pour l'accepter ou non.

27.5) La décision de la Régie du logement

Selon la nature de la demande, une décision de la Régie du logement peut, être portée en appel ou être révisée (ex. décision en fixation de loyer). Dans certains cas, aucun appel n'est possible (ex. une demande ayant pour seul objet le recouvrement d'une somme d'argent de 3 000 \$ ou moins). La Régie du logement envoie sa décision par la Poste aux deux parties. Généralement, après un délai d'attente de 4 mois, si vous n'avez reçu aucune nouvelle, il est conseillé de téléphoner à la Régie du logement.

27.6) L'appel devant la Cour du Québec

Pour en appeler d'un jugement de la Régie du logement, on doit maintenant demander la permission à la Cour du Québec dans le délai d'un mois suivant la connaissance de la décision. Le requérant doit expliquer les raisons motivant sa demande d'appel et les questions juridiques qu'il entend soulevé. Les critères qui sont imposés pour demander la permission d'appeler sont très restreints et font en sorte qu'il est

pratiquement impossible d'obtenir une demande d'appel. Le requérant doit démontrer que la ou les questions qu'il entend soumettre en appel sont sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général. La Cour établira parmi les questions soulevées celles qui seront débattues en appel.

Toutes les décisions de la Régie du logement peuvent être portées en appel devant la Cour du Québec sauf celles :

- qui ont pour seul objet la fixation de loyer ou la révision de loyer,
- qui ont pour seul objet le recouvrement d'une créance de 3 000 \$ ou moins,
- relatives à la démolition d'un logement, à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ou à la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise, à l'exception des indemnités prévues à la démolition et des dommages intérêts résultant d'une éviction ou reprise de possession illégale en vue de convertir en condo,
- qui autorisent le dépôt de loyer.

27.7) La rétractation

Une **demande de rétractation**, c'est-à-dire de reprise complète de l'audition, est possible si :

- la partie qui présente cette requête n'a pu être présente lors de l'audition de sa cause pour raison de maladie ou un motif jugé suffisant par le tribunal. Elle peut obtenir un report de l'audition de ladite cause à une date ultérieure,
- si un témoin ne peut se présenter,
- ou tout autre cas de force majeure.

27.8) La rectification

Le régisseur peut d'office rectifier une décision qu'il a rendu si elle est entachée d'erreur d'écriture ou omet de statuer sur une partie de la demande. L'une des parties peut aussi faire une demande de rectification. La demande peut être faite tant que la décision n'a pas été portée en appel ou que son exécution n'est pas commencée.

28. L'exécution d'un jugement

À la suite d'une demande faite à la Régie du logement, l'audience a eu lieu et le locataire vient de recevoir la décision de la Régie. Selon la nature de la demande, cette décision condamne le propriétaire ou le locataire à payer une somme d'argent ou encore oblige le locataire à quitter le logement à la suite d'une résiliation de bail ou oblige le propriétaire à faire des réparations. Le locataire ou le propriétaire a 10 ans pour faire exécuter ce jugement.

À la lecture de la décision de la Régie, deux réactions sont possibles:

- a) les parties en acceptent l'exécution, c'est-à-dire, la mise en application,
- b) une des deux parties n'est pas satisfaite et souhaite la contester, la remettre en question.

Chacune des parties a un mois pour porter la décision de la Régie en révision ou en appel.

S'il s'agit d'une décision concernant une petite créance exclusivement (créance de 3 000 \$ ou moins) ou d'une décision en révision de loyer ou en fixation de loyer, elle est exécutable à l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de la date de la décision de la Régie.

28.1) Les modes les plus courants d'exécution d'un jugement

Pour recouvrer une somme d'argent:

La compensation sur les loyers à venir

Lorsque le propriétaire est condamné à payer des dommages intérêts ou que le locataire obtient une diminution de loyer rétroactive, le régisseur peut permettre, pour l'exécution de la décision, que le locataire exerce compensation sur le ou les loyers à venir.

La saisie de salaire, de traitement

Pour utiliser ce mode d'exécution d'un jugement, il faut connaître le nom et l'adresse complète de l'employeur du propriétaire. Ce ne sera qu'une partie du salaire ou du traitement qui pourra être saisie. De plus, si plusieurs créanciers ont fait des réclamations, le montant saisissable du salaire sera distribué entre eux.

La saisie de comptes de banque ou de caisses d'épargne et de crédit

Vous devez connaître le nom et l'adresse complète de l'institution financière avec laquelle le propriétaire fait affaires et, si possible, les numéros de compte.

La saisie des biens meubles (ex.: voiture, camion, moto, ordinateur, piano).

Les biens meubles sont saisissables. Il faut noter toutefois qu'en vertu du Code de procédure civile, la partie condamnée a le droit de conserver les meubles qui sont dans sa résidence principale, qui servent à l'usage du ménage et qui sont nécessaires à la vie de celui-ci jusqu'à concurrence d'une valeur marchande de 6 000 \$.

Toute somme due au propriétaire est saisissable. Pour ce faire, il faut fournir les noms et les adresses des personnes qui doivent ces sommes.

Sont insaisissables:

- La nourriture, les combustibles, les vêtements nécessaires à la vie du ménage,
- les instruments de travail servant à l'exercice du métier, art ou profession de la partie condamnée,
- la saisie de créances.