

LE GUIDE DU PROPRIÉTAIRE LOCATIF

Édition 2019

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DÉMARCHES PRÉ-ACHAT

CHAPITRE 2 : RÉGIE DU LOGEMENT

- 2.1 Ce qui est assujettii à la Loi sur la Régie du logement

CHAPITRE 3 : CHOIX DU LOCATAIRE

- 3.1 Annonce du logement
- 3.2 Évaluation du locataire
- 3.3 Discrimination
- 3.4 Signature du bail conditionnel

CHAPITRE 4: FORMULAIRE DE BAIL

- 4.1 Bail écrit versus bail verbal
- 4.2 Remplir le bail
 - 4.2.1 Section A
 - 4.2.2 Section B
 - 4.2.3 Section C
 - 4.2.4 Section D
 - 4.2.5 Section E
 - 4.2.6 Section F
 - 4.2.7 Section G
 - 4.2.8 Section H
 - 4.2.9 Section I
- 4.3 Animaux
 - 4.3.1 Clause interdisant les animaux
 - 4.3.2 Zoothérapie
- 4.4 Fumée de tabac et de cannabis
 - 4.4.1 Tabac
 - 4.4.2 Cannabis
 - 4.4.2.1 Cannabis pour des raisons médicales
- 4.5 Assurance habitation
- 4.6 Garanties
 - 4.6.1 Dépôt de loyer
 - 4.6.2 Cautionnement

CHAPITRE 5 : DÉLIVRANCE DU LOGEMENT

- 5.1 Constat des lieux
- 5.2 Accès au logement
- 5.3 Entretien
- 5.4 Travaux urgents

CHAPITRE 6 : PAIEMENT DU LOYER

- 6.1 Moment du paiement
- 6.2 Non-paiement de plus de trois semaines
- 6.3 Retards fréquents

CHAPITRE 7 : CESSION OU SOUS-LOCATION

- 7.1 Différence entre sous-location et cession de bail
- 7.2 Processus
- 7.3 Motifs de refus
- 7.4 En cas de refus
- 7.5 En cas d'acceptation
- 7.6 Sous-locations illégales

CHAPITRE 8 : RENOUVELLEMENT ET MODIFICATION DU BAIL

- 8.1 Droit au maintien dans les lieux
- 8.2 Avis de modification du bail
- 8.3 Fixation de loyer
- 8.4 Modification d'une autre condition du bail

CHAPITRE 9 : FIN DU BAIL



CHAPITRE 1 :

Démarches pré-achat

L'achat d'un immeuble à revenu est un projet d'envergure qui ne doit pas être pris à la légère.

Il est important de procéder à une vérification diligente de l'immeuble avant de prendre la décision de l'acheter. Le prix d'achat et la rentabilité, bien qu'importants, ne sont pas les seuls éléments essentiels dans ce type de transaction.

Voici un tour d'horizon de certaines vérifications importantes à effectuer.

Une des vérifications les plus importantes est la vérification diligente des baux. Comme nous le verrons plus loin, ceux-ci ne sont pas facilement modifiables comme le voudriez, il faut donc que vous soyez en mesure de les respecter. Les loyers peuvent être intéressants, mais les services inclus grugent-ils la moitié des revenus?

Il faut poser des questions.

Y a-t-il eu des ententes verbales qui ont modifié les baux écrits?

Des dossiers à la Régie du logement contre certains locataires?

Les logements sont-ils difficiles à louer?

Des avis d'augmentation de loyer ont-ils été donnés par le locateur actuel?

Ce dernier a-t-il reçu des locataires une réponse ou encore un avis de départ du logement?

Le propriétaire a-t-il reçu ou a-t-il répondu récemment à un avis de sous-location ou de cession de bail?

Enfin l'acheteur doit vérifier la réglementation municipale en vigueur pour être sûr que l'immeuble respecte les lois au niveau de la sécurité, d'habitabilité et du zonage.

Nous recommandons de rencontrer les lo-

cataires et de visiter tous les logements.

Un immeuble à revenu est un investissement, vous n'allez pas nécessairement y habiter. Il n'en demeure pas moins que c'est sur la qualité de la bâtisse, de ses locataires et des baux que la qualité de votre investissement repose.

Les locataires seront vos clients et la relation pourrait être à long terme, comme nous le verrons aussi plus loin. Ils pourront vous donner de l'information sur l'ambiance qui règne dans l'immeuble et vous aurez une idée de la qualité de ceux-ci, à savoir s'il requièrent un temps de gestion particulier ou laissent entrevoir des difficultés.

Quels sont vos plans par rapport à l'immeuble?

La loi vous permet-elle de les réaliser?

Par exemple, la personne qui désire habiter dans un des logements devra faire

une démarche de reprise de possession auprès d'un locataire si aucun logement n'est libre. Si vous achetez par le biais d'une compagnie, la reprise de possession devant la Régie du logement est impossible. Il faut donc se poser ces questions avant les démarches d'achat.

Une inspection pré-achat demeure dans tous les cas une démarche recommandée car elle indique l'état de l'immeuble et si des travaux sont nécessaires dans un avenir rapproché.

Pour terminer sur ce sujet, n'hésitez pas à faire appel à des professionnels tout au long du processus.

C'est leur métier, ils pourront vous aiguiller dans cet investissement de taille.



ASTUCE : Vérifiez les baux attentivement, car ils représentent les obligations que l'acheteur devra respecter et le prix des loyers : des conditions qu'il ne faut pas s'attendre à modifier facilement!

CHAPITRE 2 :

Régie du logement

Dans ce chapitre, et les suivants, nous nous attarderons sur les règles qui entourent l'immobilier résidentiel locatif.

La raison en est simple. Les règles sont strictes et il faut savoir naviguer, ou savoir bien s'entourer pour naviguer à travers ces règles. Une simple erreur dans un bail peut causer des pertes de revenu importantes.

D'autre part, l'appât du gain, fait parfois prendre des décisions d'affaires qui finalement vous placent dans une situation illégale qui vous nuit financièrement...

2.1 Ce qui est assujéti à la Loi sur la Régie du logement

La législation du domaine locatif s'applique à tous les lieux loués à des fins d'habitation tels qu'un appartement, une maison louée, une unité de condo louée, une chambre louée, une maison mobile sur un châssis ou encore à un logement à loyer modique.

Elle s'applique aussi au terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Si vous procédez à la location d'un de ces items, ce sont les règles de ce guide qui s'appliqueront.

Le bail dans un établissement d'enseignement, d'un logement à loyer modique ou d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile ont, en plus, certaines règles particulières qui ne seront pas traitées ici.

Cette législation s'applique aussi aux services compris dans le bail: buanderie, repas, infirmerie.

Elle s'applique aux accessoires du bail et aux dépendances; à titre d'exemple : un garage ou une aire de stationnement ou encore un réfrigérateur ou climatiseur d'un logement.

Exclusions

Toutefois, la législation ne s'applique pas à une résidence louée à des fins de villégiature, au chalet entre autres. Elle ne s'applique pas à un logement dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à des fins autres que l'habitation, ni aux locaux commerciaux.

Certains autres cas exceptionnels existent.

Attention, avant de vous lancer dans un projet comprenant ce type d'usage, assurez-vous que le zonage le permet et d'obtenir tous les permis nécessaires.



**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES
EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



UNE QUESTION JURIDIQUE, *une réponse avec l'APQ*

MESSIER, SOUCY AVOCATS, possède une vaste expertise pour toute question de droit relative à vos immeubles.

Cabinet d'avocats œuvrant en collaboration étroite avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) depuis plus de quinze ans.

Conseils juridiques gratuits et illimités pour les membres APQ.

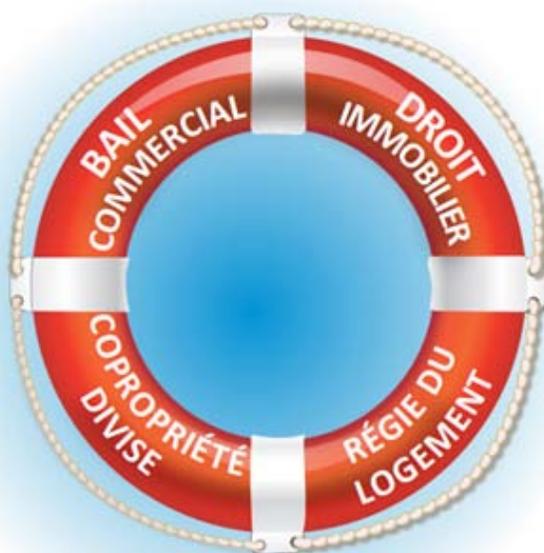
Avocats et Notaires spécialisés dans le domaine locatif : Leur expertise, plus que des mots, des résultats !

Une équipe polyvalente et compétente!

Tél.: 514-866-5569
Télec.: 514-990-3443
info@immoloi.com

**DEMANDEZ
VOTRE TROUSSE
DE SECOURS
JURIDIQUE**


Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors



RÉGIE DU LOGEMENT

- Non-paiement du loyer et retards fréquents dans le paiement du loyer ;
- Résiliation du bail (bruit, animaux, changement d'affectation, utilisation illégale, dommages au logement, etc.);
- Fixation du loyer et modification du bail ;
- Diminution et rétablissement du loyer ;
- Dommages et intérêts ;
- Reprise de logement ;
- Amélioration majeure ;
- Conversion en copropriété ;
- Démolition ;
- Rétractation de jugement ;
- Appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement.

EXÉCUTION DE JUGEMENT

- Au pourcentage préétabli avec ou sans déboursé de votre part ;
- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles.

DROIT CIVIL ET COMMERCIAL

- Problèmes avec les fournisseurs ;
- Interprétation de contrat ;
- Offre de location et bail commercial ;
- Recouvrement du loyer, indemnité de relocation, résiliation de bail ;
- Injonction et clause d'exclusivité.

DROIT IMMOBILIER

- Contrat préliminaire en vue de la construction d'un immeuble ;
- Offre d'achat de résidence ou d'immeuble ;
- Non-respect d'une offre d'achat ;
- Vice caché sur un immeuble ;
- Trouble de voisinage ;
- Servitude légale.

COPROPRIÉTÉ DIVISE

CHAPITRE 3 :

Choix du locataire

3.1 Annonce du logement

Beaucoup de gens font encore la recherche de logement en se promenant dans les quartiers qu'ils aiment.

Apposez donc une affiche à louer sur votre bâtiment comme première étape.

Votre annonce est la porte d'entrée du candidat à la location dans votre logement. Il faut dès lors être minutieux et ne pas écrire de condition discriminatoire, par exemple, pour personnes retraitées (à moins d'avoir un permis

pour opérer une résidence privée pour aînés) ou pour personne seule.

Nous vous recommandons également d'inscrire les conditions principales de la location, comme le prix, la grandeur, les services inclus, si la fumée ou les animaux sont interdits.

Cela permet que seuls les candidats en accord avec ces conditions vous contactent pour une visite.



FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ
LE SERVICE CONDO**



UN SERVICE CLÉ EN MAIN

Location ou achat de chauffe-eau

- Livraison, installation et récupération
- Assistance 24/7
- Meilleure garantie sur le marché

Système de détection de fuite d'eau AKWA

- Fonction « Concierge » qui permet une gestion centralisée d'un ensemble de systèmes
- Installation, configuration et soutien technique effectués par nos experts





3.2 Évaluation du locataire

Pour cette évaluation, le propriétaire ne doit recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet du dossier, auprès de la personne concernée¹.)

*Les renseignements qui peuvent être demandés:
Les renseignements qui établissent l'identité du futur locataire et ses coordonnées pour le rejoindre;
Les renseignements permettant de vérifier le comportement;
Les renseignements permettant d'établir les habitudes de paiement².*

Il ne faut pas négliger l'importance de vérifier l'identité de la personne qui s'offre à vous louer un logement. Au-delà de recueillir les informations permettant l'évaluation pré-location, il vous est fortement suggéré de demander une pièce d'identité permettant de confirmer les noms et adresse qui vous sont fournis. Parfois, une simple lettre différente dans la façon d'écrire le nom peut faire en sorte que les résultats soient tout à fait différents. Toutefois, le locateur ne peut recueillir les numéros contenus sur ces pièces d'identité.

Des jugements ont interdit la récolte des informations suivantes : Numéro d'assurance sociale, numéros des permis de conduite et carte d'assurance maladie, renseignements relatifs à l'institution financière. La carte d'assurance maladie ou le permis de conduire pourront toutefois être utilisés par le candidat à la location pour valider son identité.

De bonnes pratiques consistent également en la vérification des dossiers à la Régie du logement et l'appel aux anciens propriétaires : cela donnera une bonne idée des habitudes de paiement et du comportement en logement du candidat à la location.

En annexe I, formulaire d'offre de location APQ.

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur Seecliq et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquébec...

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

3.2 Évaluation du locataire (suite)

AVERTISSEMENT

Dans certains cas, le fait de se baser que sur une vérification du crédit pourrait mener à des conclusions erronées qui pourraient constituer de la discrimination. Préalablement à la signature du bail, nous vous recommandons fortement d'effectuer une vérification de plusieurs facteurs reliés aux habitudes et comportements du candidat afin de vous permettre de prendre la décision la plus éclairée possible et ce, dans les limites de la loi, des règles de la vie privée et de la Charte des droits et libertés de la personne. Il est possible que le fait de baser uniquement votre décision sur une enquête de crédit plutôt que sur une évaluation complète donne lieu à une décision jugée comme erronée ou discriminatoire par les tribunaux : il faut savoir que les propriétaires sont soumis à l'œil vigilant de la Commission des droits de la personne qui veille notamment au respect de la Charte des droits et libertés de la personne. Si un candidat à la location se plaint d'une pratique discriminatoire, la Commission peut décider de mener une enquête et prendre action contre le propriétaire visé, sans frais pour le candidat locataire.

NE PAS SE FIER AUX APPARENCES

Par expérience, les personnes qui ont une belle présentation ou qui nous inspirent confiance, ne sont pas nécessairement celles qui sont les meilleurs locataires. Méfiez-vous également des gens pressés qui tenteront de vous convaincre de passer outre une vérification approfondie.



DÉGÂT D'EAU, BANAL OU PAS ?



RBQ 5617-3511-01

lauresco.ca | T 514 826-6900

Lors d'un dégât d'eau dans un bâtiment, les gens ont souvent tendance à banaliser en pensant que les matériaux vont sécher et que tout redeviendra dans l'ordre une fois la fuite colmatée. Ce n'est pas toujours le cas, même des dégâts qui semblent petits cachent souvent des problématiques qui s'étendent aux logements au-dessous, laissant de l'humidité dans les matériaux de mur, plafonds et plancher, risquant de causer des problèmes de moisissures, de pourritures ou d'autres phénomènes indésirables dans les habitations. Il est donc important de faire appel à des professionnels afin de définir et limiter les dommages suite à un dégât ou une fuite.

L'utilisation d'instruments de détection, comme les imageurs thermiques et les hygromètres, permettent d'identifier avec précision l'humidité dans les matériaux. Jumelé à notre expérience, ceci nous permet d'analyser ces lectures et de favoriser une méthode d'assèchement.

Notre objectif est toujours le même, sécher le bâtiment en limitant l'inconfort des occupants le mieux possible. Il est bon de savoir que dans la majorité des cas les occupants continuent d'occuper les lieux pendant l'assèchement, tellement nos méthodes sont efficaces et propres. De plus, nous offrons les services complets de restauration et de rénovation clef en main.

N'hésitez pas à appeler votre firme de spécialiste du bâtiment si vous avez un doute, les conseils sont gratuits !

3.3 Discrimination

Est considéré comme de la discrimination, le refus de louer un logement à une personne à cause de sa « race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap »³.

Des dommages punitifs peuvent être octroyés au proposant locataire en cas de discrimination.

Il est judicieux de procéder à une évaluation dans tous les cas. En effet, c'est la seule bon-

ne façon d'avoir l'heure juste sur le candidat à la location :

« Un propriétaire peut refuser de louer à une personne ayant des revenus insuffisants pour payer le loyer ou exiger qu'elle fournisse une caution. L'une ou l'autre de ces décisions doit auparavant minimalement avoir fait l'objet d'une vérification permettant d'évaluer le risque d'un défaut de paiement(11). Elles ne doivent pas être fondées sur des stéréotypes, des généralités ou de mauvaises expériences antérieures(12). Il appartient au locataire de faire la preuve de revenus suffisants et au propriétaire de lui permettre cette preuve(13). »⁴.

En location, il faut éviter les idées préconçues qui portent à la discrimination

3.4 Signature du bail conditionnel

La signature du bail conditionnel à l'évaluation, donc signé avant l'évaluation, n'est pas une pratique recommandée par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), pour les risques de litige et de mauvaise interprétation de ce genre de contrat.

De même, la signature du bail sans condition, et sans en donner copie au locataire ne signifie pas qu'il n'y a pas de bail entre vous.

Si le bail est signé, que vous en ayez remis la copie ou non, le contrat est passé et vous vous êtes engagé à délivrer le logement, peu importe le résultat de l'évaluation.

Le locateur a 10 jours suite à la conclusion du bail pour en remettre exemplaire au locataire.

À l'inverse, la remise des clés sans avoir signé de bail, et/ou sans avoir fait d'évaluation, est une pratique dangereuse qui

vous permet difficilement de revenir en arrière.

Pour éviter cela, voici les étapes à suivre :

1- Visite du logement

2- Signature du formulaire de consentement à l'évaluation

3- Évaluation du proposant locataire

4- Prise de décision

5- Signature du bail

6- Remise de clés



CHAPITRE 4 :

Formulaire du bail

4.1 Bail écrit versus bail verbal

Selon la loi⁵, tout bail de logement doit être fait sur le formulaire obligatoire de la Régie du logement. Le bail est un contrat entre le locateur et le locataire.

Contrairement à la croyance populaire, l'absence d'écrit n'équivaut pas à l'absence de bail. On considérera qu'il y a un bail si une personne occupe un logement moyennant un loyer, qu'il y ait un bail de signé entre les deux parties, ou non. Et dès ce moment, les règles du louage résidentiel sous l'égide de la Régie du logement entrent en jeu.

L'absence du formulaire de bail ou d'un écrit confirmant l'entente verbale, n'enlève pas la protection offerte au locataire. La preuve

verbale de ces ententes pourra être faite devant la Régie du logement en cas de besoin. La force probante du témoignage des parties sera alors appréciée par le Tribunal.

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Peu importe la forme écrite ou verbale de l'entente, le locataire résidentiel a le droit au maintien dans les lieux selon la loi. Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi. En aucun cas, un propriétaire ne peut donc décider de mettre fin au bail verbal pour la seule raison qu'il décide de mettre fin à l'entente, ou décider que le locataire doit quitter, en invoquant qu'il n'a pas de bail!

Actif depuis plus de 35 ans, notre cabinet d'huissiers Philippe & Associés compte sur une équipe dont la réputation n'est plus à faire.

Nos huissiers sont disponibles à Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, Joliette et Beauharnois, mais aussi d'un bout à l'autre de la province, ce qui nous permet d'aider une clientèle variée.

Les huissiers de Philippe & Associés pourront vous aider à résoudre vos litiges :

Signification

Régie du logement

Petites créances

Saisie de salaire – saisie bancaire – saisie de biens meubles

Expulsion de locataire

Exécution de jugement

Constat des lieux

Ce n'est que quelques uns des services offerts. En tout temps, vous pouvez entrer en contact avec l'une de nos adjointes qui saura répondre à vos questions.

Quel que soit votre problème, notre équipe aura une solution pour vous.

Faites appel à nos huissiers d'expérience !

(un rabais sur l'ouverture de dossier sera accordé aux membres)

PHILIPPE & ASSOCIÉS
HUISSIERS

165, rue du Moulin, Saint-Eustache (Québec) J7R 2P5 Tél. 450-491-7575

3565, rue Jarry Est, Montréal (Québec) H1Z 4K6 Tél. 450-491-7575

Courriel : info@huissiersdejustice.ca

De façon générale, le bail verbal sera considéré comme étant un bail à durée indéterminée, sauf preuve qu'il y a une durée fixe de consentie. Il faut savoir, dans ces cas, que le locataire a le droit de donner un avis de fin de bail avant son départ d'un à deux mois avant son départ et ce, quelle que soit la période de l'année. Cela ne protège donc aucunement l'investisseur qui voudrait un locataire pendant au moins un an et/ou que le bail se termine à un moment favorable de l'année pour relouer.

En bref, le bail verbal présente plusieurs inconvénients et ne devrait pas être utilisés sauf dans de rares cas par les propriétaires.

Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement?

4.2 Remplir le bail

Une fois que vous vous êtes procuré le formulaire de bail, vous vous rendrez compte qu'il y a deux copies (carbones). Une pour vous, et une pour le locataire.

ASTUCE : NOUS VOUS SUGGÉRONS DE REMPLIR LE BAIL À L'AVANCE POUR ÉVITER LES ERREURS D'INATTENTION QUI POURRAIENT VOUS SUIVRE LONGTEMPS. APOSEZ VOS INITIALES SUR CHAQUE PAGE AU FUR ET À MESURE DE LA LECTURE AVEC LE LOCATAIRE.

4.2.1 Section A - Parties

La section A sert à l'identification des parties. Bien que ça semble banal, il est important que cette section soit claire. Premièrement, les bonnes pratiques commandent que vous ayez fait l'évaluation

sur tous les locataires.

Il serait donc mal venu de faire l'évaluation sur une personne et que finalement, deux personnes signent le bail. Aussi, as-

surez-vous, pour éviter de se poser des questions sur l'identité des locataires, que les locataires identifiés à cette section soient les mêmes qui signent le bail...

4.2.2 Section B - Description



Entreprise en construction spécialisée | Réparation de maçonnerie

- DÉMANTÈLEMENT, POSE ET REJOINTOIEMENT
- ÉTANCHÉITÉ DES JOINTS
- NETTOYAGE DE MAÇONNERIE
- ENDUITS DE PROTECTION
- INJECTION D'ÉPOXY ET DE COULIS
- CALFEUTRAGE

SOUSSION GRATUITE

(514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

N'attendez pas qu'une brique vous tombe sur la tête.

Voyez-y !

RBQ 8256-7942-36
Membre de l'APCHQ
www.britekrestauration.com

- LOUÉ À DES FINS D'HABITATION

Le logement est loué pour des fins résidentielles, ou mixtes, dont maximum un tiers du logement est utilisé à des fins autres que résidentielles. Dans le cas où le proposant locataire voudrait procéder à des activités professionnelles ou commerciales dans le logement, posez-vous des questions avant d'accepter. Premièrement, le zonage doit le permettre. Vérifiez si votre police d'assurance subirait une hausse de prime à cause de son activité. Aussi, l'activité ne doit pas nuire à la jouissance paisible des lieux par les autres locataires de l'immeuble et finalement, le locataire devrait s'assurer de se munir de tous les permis nécessaires à son usage.

question dépassait le tiers du logement, le juge pourra considérer qu'il y a modification à la destination du logement et résilier le bail.

- LOCATION D'UN ACCESSOIRE

C'est aussi dans cette section qu'on doit inclure ce qui fait partie du bail (électroménagers, garage, stationnement, meubles, etc.).

Ces accessoires feront partie du bail, qu'ils soient inclus dans cette section, ou qu'ils se trouvent sur une entente à part. L'augmentation de loyer réglementée par la loi, ainsi que les obligations du locateur s'y appliquent donc au même titre. Si vous décidez de fournir les électroménagers, sachez que vous êtes responsable de leur réparation en cas de besoin.

Advenant le cas où l'activité en



MYTHE : Ajouter des accessoires au bail, ou les prévoir sur un document séparé du bail, permet d'augmenter le prix de ces accessoires de façon séparée au loyer. C'EST FAUX!



Votre propriété est
différente des autres
moi aussi!

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes
transactions à l'organisme

DANS LA RUE

Expertise immobilière

- Multi-logement résidentiel et commercial
- Résidentielle
- Copropriété
- Location résidentielle et commerciale

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, DA

Groupe Sutton - Clodem inc.

9515, boul. Lasalle, Lasalle Qc H8R 2M9

pgobeil@sutton.com

www.patsygobeil.com



4.2.3 Section C – Durée du bail

C'est ici qu'on inscrit la durée du bail. Un bail résidentiel peut avoir une durée fixe (1 mois, 1 an), ou à durée indéterminée, qui est le cas notamment du bail verbal (voir section 4.1).

ASTUCE : POUR PROTÉGER VOTRE INVESTISSEMENT, IL EST GÉNÉRALEMENT RECOMMANDÉ DE SIGNER DES CONTRATS D'UN AN, SAUF SI VOUS DÉSIREZ REPRENDRE LE LOGEMENT POUR Y HABITER OU AUTRES EXCEPTIONS. VOUS DIMINUEZ AINSI LES RISQUES QUE LE LOCATAIRE SOUHAITE QUITTER LORS D'UNE PÉRIODE MOINS PROPICE À LA RELOCATION.

Mythe : Un bail au mois permet-il de me protéger si un candidat à la location a de moins bonnes habitudes de paiement?

Non, le locataire a un droit au maintien dans les lieux : c'est-à-dire que le bail se renouvelle de terme en terme de façon automatique sauf avis de non-renouvellement par le locataire.

Un locataire ayant un bail au mois peut donc résider dans votre logement aussi

longtemps que votre locataire ayant un bail pour un an.

Seules quelques exceptions dans la loi permettent au locateur d'éviter le renouvellement du bail. Aucune ne permet de le faire en cas de difficultés de paiement ou à votre discrétion. Le bail au mois n'est donc avantageux, bien souvent, que pour le locataire.

4.2.4 Section D - Loyer

- Modalités

Vous inscrivez le montant du loyer. Si vous ne prévoyez pas de moment de paiement, il sera payable le premier jour du mois. La loi vous permet d'exiger le premier mois de loyer à l'avance, ce qui pourrait être à la signature du bail.

Pour tout autre dépôt de loyer, nous vous référons à la section 4.6 sur les garanties.

Si le locataire accepte de vous remettre des chèques post-datés, assurez-vous qu'il appose ses initiales pour confirmer son obligation, à l'endroit prévu dans le bail.

Toute stipulation de la modification du montant du loyer au cours des 12 premiers mois est invalide. On pourrait toutefois prévoir l'augmentation, lors d'un bail de 24 mois, par exemple, à l'échéance du 12e mois, pour la deuxième année. L'augmentation doit alors être clairement prévue dans le bail.

Le lieu du paiement: Il est important de savoir que si vous laissez cette case en blanc, le loyer est payable chez le locataire. C'est donc à vous de vous déplacer.

Cette option peut être celle qui vous convient dans l'optique où vous désirez entrevoir, une fois par mois, si tout se passe bien

et l'état du logement et si vous désirez conserver votre intimité.

Si vous voulez éviter les déplacements, vous inscrivez votre adresse.

- Gratuits

Le marché, ou le moment de l'année, font parfois en sorte qu'on doive user d'imagination pour attirer les bons locataires. Certains seront alors tentés d'offrir un loyer gratuit. Ce qui peut vous sembler être une bonne décision à court terme peut se reto-

urner contre vous. Il est nécessaire de bien savoir comment intégrer ce type de gratuité au bail.

Les jugements ont reconnu la validité « d'offres promotionnelles » pour la conclusion d'un premier bail⁷. Pour demeurer des offres promotionnelles, il faut que la promotion cesse au premier renouvellement.

Il est donc bien important d'indiquer, par exemple, que le loyer du mois de juillet 2019 est gratuit, à titre promotionnel, sans possibilité de renouvellement.



4.2.5 Section E – Services et conditions

Dans cette section, on peut indiquer les restrictions concernant l'accès au terrain, les animaux et y inclure la réglementation afférente à l'immeuble. Concernant l'accès au terrain, qui peut être ambigu, nous suggérons de décrire quel est l'accès autorisé.



ASTUCE : NOUS RECOMMANDONS D'INTÉGRER UN RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE À VOS CONTRATS DE BAIL. INFORMEZ-VOUS SUR LE RÈGLEMENT D'IMMEUBLE PROPOSÉ PAR L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. LE RÈGLEMENT PEUT PORTER SUR LES RÈGLES À OBSERVER DANS L'IMMEUBLE, RELATIVEMENT À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS. POUR QU'IL FASSE PARTIE DU BAIL, LE RÈGLEMENT DOIT ÊTRE REMIS AU LOCATAIRE AVANT LA CONCLUSION DU BAIL. NOUS SUGGÉRONS MÊME QUE CE FORMULAIRE SOIT SIGNÉ PAR LE LOCATAIRE, CE QUI PROUVE QU'IL EN A PRIS CONNAISSANCE.

De même, si vous faites la location d'une unité dans un immeuble à condos, il est important d'y joindre le règlement de la copropriété.

Dans ce cas, le locataire aura donc deux règlements à suivre. Le règlement pour la location du logement ne peut pas donner plus de droit au locataire que le règlement de la copropriété.

C'est également dans cette section, ou dans le règlement d'immeuble, qu'on peut inscrire les restrictions concernant les animaux, la fumée de cigarette ou de cannabis, ou l'obligation de détenir une police d'assurance (Voir les sections 4.3, 4.4, 4.5, pour les détails sur ces sujets).

Vous verrez finalement à bien inscrire la responsabilité de chacun concernant les services.



Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222
Montréal, QC H4P 1G9

514-789-2826

bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais*
For APQ members, up to 35% off*

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$*
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250*

*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details



4.2.6 Section F – Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail

Cette section est particulièrement importante si vous investissez dans un immeuble neuf ou de moins de 5 ans, ou dont l'usage résidentiel résulte d'un changement d'affectation depuis moins de 5 ans. Si c'est votre cas, il est bien important de cocher la bonne case et d'inscrire la date à laquelle l'immeuble était près pour l'habitation pour calculer le 5 ans. Durant cette période, exceptionnellement, le locataire qui refuse l'augmentation de loyer ou toute autre modification du bail, doit quitter, plutôt qu'il y ait un dossier à la Régie du logement sur le sujet; encore faut-il que cette section du bail soit bien remplie. C'est un avantage important à côté duquel il ne faut pas passer!



4.2.7 Section G – Loyer le plus bas payé

La loi oblige à remettre un avis mentionnant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, ou le loyer fixé par le tribunal, sauf s'il s'agit d'un immeuble pour lequel la section F peut être remplie, soit un immeuble de moins de 5 ans ou ayant chan-

gé d'affectation depuis moins de 5 ans. Cet avis rempli fait en sorte que le locataire a 10 jours dès la signature du bail pour demander la fixation des conditions du bail. La fixation se fait alors selon le calcul du Règlement sur les critères de fixation de loyer de la Régie du logement.

Si toutefois, l'avis n'était pas rempli, la loi prévoit alors que le locataire a un délai de 2 mois dès le début du bail pour ouvrir le même dossier.

Attention aux erreurs, le locataire aura deux mois dès la connaissance d'une erreur dans cette section pour ouvrir son dossier.

4.2.8 Section H – Signatures

Cette avant dernière section est celle réservée aux signatures. Un espace supplémentaire est présent pour un locataire supplémentaire, ou pour la signature de la caution (voir la section 4.6.2).

Dans ce dernier cas, en plus de la signature

de la caution, on peut référer au formulaire de cautionnement que la personne qui est caution aura aussi signé.

S'il y a plus d'un locataire, il est important de cocher OUI à la clause de solidarité (les locataires s'engagent solidairement) et qu'ils y apposent leurs initiales. Cette clause

cochée, fait en sorte que tous les locataires pourraient être tenus responsables pour la totalité du loyer dû ou toute somme due en vertu du bail. Au contraire, si les locataires ne sont pas solidaires, chacun ne peut être tenu responsable que pour la moitié, ce qui peut rendre plus complexe et fastidieux tout processus de recouvrement.

4.2.9 Section I – Avis de résidence familiale

L'avis de résidence familiale est l'avis selon lequel on mentionne qu'il s'agit de la résidence servant à l'usage de la famille. Cet avis protège la famille, du fait qu'un seul des deux conjoints ne peut, sans le consentement écrit de l'au-

tre, sous-louer, céder, ni résilier le bail, à la condition que le propriétaire de l'immeuble ait été averti de la fonction de résidence familiale.

Un tel avis se retrouve au bail directement,

mais il peut également être donné en tout temps avant la sous-location, cession ou résiliation, par l'un ou l'autre des conjoints.

Il est utile si l'un des deux conjoints n'est pas locataire.



Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal



Nettoyage de drain



Débouchage de tuyaux



Inspection par caméra



Gel et dégel conduite d'eau



Hydro-excavation

1-877-40-DRAIN 514 644-1616

www.drainagequebecois.com

4.3 Animaux

4.3.1 Clause interdisant les animaux

Il revient au propriétaire de déterminer si vous acceptez les animaux dans vos logements, et lesquels. Aussi, bien qu'il soit permis, par exemple, d'avoir un chien dans le bail, il n'en demeure pas moins qu'une clause pourrait restreindre le nombre d'animaux. Ainsi, on pourra obtenir une ordonnance de se départir d'un deuxième chien lorsqu'un seul était accepté dans le bail⁸.

Une personne ne respectant pas cette clause pourrait se voir ordonner par la Régie du logement, de se départir de l'animal, ou même la résiliation de son bail.

Dans tous les cas, les animaux possédés doivent respecter la réglementation municipale.

Toutefois, une clause interdisant les animaux n'est pas infaillible et pourrait ne pas être applicable dans certains cas très précis.

Dans un cas traditionnel, un locataire qui ne respecte pas une clause de son bail interdisant les animaux, peut voir son bail être résilié. Une des exceptions est la situation du locataire qui possède un chien guide ou d'assistance pour pallier un handicap. Cette situation est généralement vécue dans le cas où le locataire est aveugle, mais peut également être possible pour d'autres types de handicap ou de problèmes, tels que la surdité, ou le trouble envahissant du comportement (comme l'autisme). Ainsi, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide ou d'assistance, malgré un règlement d'immeuble interdisant les chiens, risquerait d'être contraire aux dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne.



4.3.2 Zoothérapie

La clause d'interdiction d'animaux pourrait aussi être  cart e dans certains cas très spécifiques, où le locataire invoque l'usage de la zoothérapie.

Dans ces cas, c'est la Régie du logement, avec la preuve qui lui sera présentée, qui pourra trancher à savoir s'il s'agit d'une exception qui freine l'application du règlement interdisant les animaux, pour un locataire en particulier. Il s'agit encore d'un sujet relativement nouveau, qui ne fait pas toujours l'unanimité, et dont chaque cas doit être apprécié dans son entièreté : « la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifient le décideur de le faire »⁹. C'est la raison pour laquelle la preuve médicale précise et étoffée est n cessaire¹⁰.

Ensuite, l'animal ne doit pas causer de probl mes¹¹.

Si la zoothérapie a été démontrée, et que l'animal ne cause pas de trouble ou préjudice de quelque nature que ce soit, la clause d'interdiction peut, dans ces circonstances, être déclarée déraisonnable et donc inapplicable.

Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

- Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 Jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au
 ☎ (514) 866-1587 | ou par courriel à ✉ contact@ges-mar.net

4.4 Fumée de tabac et de cannabis

4.4.1 Fumée de tabac

La Loi concernant la lutte contre le tabagisme prévoit clairement qu'il est interdit de fumer dans les aires communes fermées des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non. La Loi encadrant le cannabis prévoit la même chose pour ce qui est de fumer du cannabis.

C'est donc à l'intérieur des logements, et dans les aires communes ouvertes, qu'il n'y a pas d'interdiction légale.

Les tribunaux ont reconnu le droit du propriétaire d'interdire de fumer à l'intérieur du logement, à condition que cette clause soit inscrite dans le bail ou dans le règlement de l'immeuble dès la conclusion du bail.

Toutefois, l'absence d'une condition d'interdiction, dans la loi ou dans le bail, est généralement interprétée par la Régie du logement comme étant alors légal.



CBE
FENESTRATION

**FAITES CONFIANCE À L'EXPERTISE
DE CBE FENESTRATION POUR VOS
BESOINS EN PORTES ET FENÊTRES**

Experts dans la vente et l'installation de portes et fenêtres depuis 1979

CBEFENESTRATION.CA
(514) 385-3004

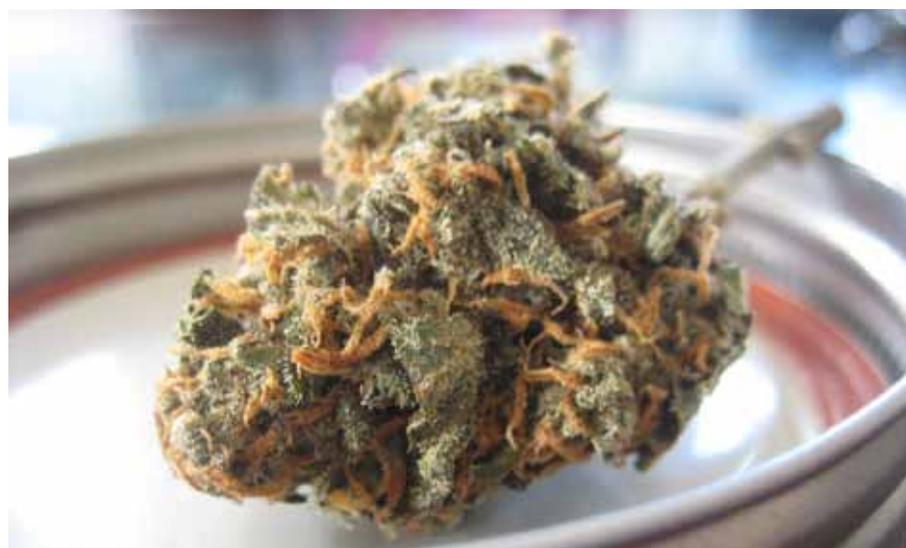
CAA
Recommandé

4.4.2 Cannabis

Depuis le 17 octobre 2018, le cannabis a été décriminalisé au Canada. La Loi encadrant le cannabis, au niveau provincial, a permis aux propriétaires pendant 90 jours d'envoyer un avis modifiant le bail afin d'interdire la fu-

mée de cannabis. Le locataire pouvait donc refuser la modification pour des raisons médicales seulement et le locateur avait la possibilité, dans ce cas, de faire statuer la modification par la Régie du logement. Des clauses contenant des interdictions de fu-

mer dans les aires extérieures de la propriété ont également été validées¹². À défaut d'une telle interdiction, ou à défaut d'une interdiction visant la fumée en général, la fumée de cannabis serait alors permise.



4.4.2.1 Cannabis pour des raisons médicales

Si un locataire a besoin de cannabis pour des raisons médicales, le cannabis, exceptionnellement, ne peut être interdit dans le logement.

Attention cependant : que la fumée de cannabis ne soit pas interdite dans le bail, ou que le locataire ait des droits particuliers pour des raisons médicales, le locataire a quand même l'obligation de respecter la jouissance paisible des lieux¹³.

SOLUTION CIMEX

Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

PUNAISES DE LIT OU AUTRES PARASITES À LA MAISON,
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS!

TRAITEMENT À LA VAPEUR TRAITEMENT PAR CONGÉLATION DÉTECTION CANINE TRAITEMENT THERMIQUE

SERVICE PERSONNALISÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES IMMOBILIERS.

PROTOCOLE D'INTERVENTION SÉCURITAIRE
PRODUITS APPROUVÉS ET HOMOLOGUÉS
SERVICE PROFESSIONNEL ET RAPIDE
TECHNICIENS QUALIFIÉS
ASSURANCE RESPONSABILITÉ

SANS FRAIS 1 877 438-5454 WWW.SOLUTIONCIMEX.COM

L'EXPERT EN DÉTECTION DE FUITE

TOITURES DE TOUS GENRES
Estimation gratuite

Inspection / Prévention
Projections / Réparations
Imperméabilisation de fondations
Réfection partielle ou complète

(450) 806-0541
www.toitureswally.com

TOITURES WALLY
FERBLANTIER • COUVREUR

4.5 Assurance habitation

Nulle part dans la loi, le locataire n'est obligé de souscrire une assurance pour couvrir sa responsabilité civile et ses biens.

Par contre, il est possible d'indiquer dans le bail une condition à l'effet que le locataire

s'engage à détenir et maintenir une assurance locataire couvrant sa responsabilité civile et ses biens en cas de sinistre, et à en fournir la preuve au locateur. Des jugements ont reconnu la validité de clauses dans le bail enjoignant le locataire à se doter d'une assurance¹⁴ et le non-respect peut mener à

une ordonnance de la Régie du logement.

La possibilité d'ajouter une condition de détenir une police d'assurance est jugée tout autrement lors d'un renouvellement de bail, si ça ne figurait pas au bail initial; nous vous référons alors à la section 8.4.

4.6 Garanties

4.6.1 Dépôt de loyer

Le Québec est la seule province au Canada où le dépôt de garantie est illégal.

La loi est claire à l'effet qu'on ne peut accepter une somme d'argent autre que le paiement du loyer.

Que ce soit pour garantir la remise des clés, ou à cause de la présence d'animaux, cela reste illégal, même si le locataire l'accepte dans le bail¹⁵.

Parfois, un locataire vous offre

un dépôt pour vous convaincre de lui louer le logement, pour toutes sortes de raisons.

Malgré la tentation d'accepter, rappelez-vous ceci :

Comme c'est illégal, le locataire peut demander remboursement de son dépôt à tout moment.

La Régie du logement est très stricte à cet égard¹⁶.

En quoi alors cela peut-il vous servir?

Souvent À RIEN.

Nous vous référons à l'annexe II pour les dépôts dans les autres provinces du Canada.



« Nous avons été appelé à témoigner comme expert des milliers de fois, avec un taux de réussite très élevé... »

...Notre équipe est composée d'experts chevronnés et spécialisés. Certains d'entre nous ont plus de 40 ans d'expérience dans le bâtiment. »

**CENTRE D'APPEL
OUVERT 24h/24h 7/7
1-888-375-4641**

info@batimex.ca

Nos succursales

76 boul. Leclerc Est, 10720 boul. St-Laurent,
Granby, QC J2G 1S3 Montréal, QC H3L 2P7
Canada Canada

Tél.: 450 375-4641 | Téléc.: 450 991-3598

Inspection-batiment.ca

Batimex
EXPERTS EN BÂTIMENT
GROUPE

4.6.2 Cautionnement

La seule garantie possible en louage résidentiel est donc la garantie personnelle, ou cautionnement. Il s'agit d'une personne qui vient garantir le paiement des obligations du locataire en cas de défaut. Souvent, on l'utilise si le proposant locataire démontre des difficultés dans ses habitudes de paiement. Astuce : Nous suggérons de vérifier l'identité et les habitudes de paiement de la personne qui se pro-

pose comme caution.

La mention « pour la durée du bail initial ainsi que pour chacune des reconductions » a également été acceptée par la Régie du logement par le passé¹⁷. Certains autres juges, trouvant la clause abusive, ont toutefois limité sa portée à un délai raisonnable de trois ans¹⁸.

ATTENTION! La caution (ou l'endosseur) qui a signé dans le bail, sans mention particulière, n'est pas responsable des obligations du bail renouvelé. Il est judicieux de prolonger le délai, en inscrivant que la caution est solidairement responsable avec le locataire de toutes les obligations du bail, pour une durée fixe supérieure à la durée du bail initial. Faites-lui signer un formulaire distinct pour prévoir le détail de ses obligations et vous protéger.

Pour les membres, un formulaire proposé par l'Association des propriétaires du Québec est proposé sur le site www.apq.org



Assurez votre avenir financier
avec un Plan vivant IG

À mesure que votre patrimoine croît, vos besoins financiers deviennent plus complexes. Nous pouvons créer un Plan vivant IG^{MC} qui intègre des solutions de financement vous offrant de la souplesse financière aujourd'hui et tout au long de votre retraite.

Communiquez avec nous dès aujourd'hui.



MAXIME HEMOND

Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Cabinet de services financiers

Tél. : (438) 826-1161 |
Maxime.Hemond@GROUPEINVESTORS.COM

NOËL HEMOND, Pl. Fin.

Planificateur financier, Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Cabinet de services financiers

Tél. : (514) 817-3483 |
Noel.Hemond@GROUPEINVESTORS.COM

Les marques de commerce, y compris celle de IG Gestion de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales.

© Groupe Investors Inc. 2019 MPF2062 (05/2019)

CHAPITRE 5 :

Délivrance du logement

5.1 Constat des lieux

ASTUCE : FAITES UN CONSTAT DES LIEUX AVANT L'ARRIVÉE ET AU DÉPART DU LOCATAIRE!

Le constat des lieux est un document qui permet d'établir l'état du logement et des biens qu'il contient, de poser les balises de l'état du logement à une date fixe, soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire. Selon la loi, «L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties».

Ce que permet un constat des lieux :

- Clarifier le respect d'une obligation importante du propriétaire soit la délivrance du logement en bon état d'habitabilité et de réparation;
- Découvrir si des travaux sont à effectuer ou des équipements sont à réparer suite au départ du locataire;
- Déterminer avec plus de facilité la responsabilité d'une réparation et le cas échéant, réclamer les dommages aux anciens locataires.

5.2 Accès au logement

Le locataire doit collaborer à la visite du logement en cas de besoin, autant qu'à la relocation lorsqu'il quitte. Il n'y a qu'en cas de visite par un locataire éventuel que la loi ne prévoit pas de délai minimum d'avis. Il est toutefois toujours recommandé d'aviser à l'avance le locataire d'une visite lorsque possible.

Nous vous référons au tableau suivant pour avoir accès à l'information rapidement selon le type d'accès souhaité :



Type de visites	Délai d'avis minimum selon la loi	Heure d'accès
Pour vérifier l'état du logement, ou acquéreur éventuel	24heures	entre 9h et 21h
Pour locataire éventuel	aucun	entre 9h et 21h
Travaux	24heures	entre 7h et 19h
Amélioration ou travaux majeurs non urgents	Évacuation une semaine et moins : 10 jours	Entre 7 h et 19h
Amélioration ou travaux majeurs non urgents	Évacuation plus d'une semaine : 3 mois	Entre 7h et 19h
Urgence	Aucun	En tout temps

ATTENTION ! Le fait de donner l'avis requis par la loi ne donne pas le droit d'entrer dans le logement si le locataire est absent ou s'il refuse l'accès. En cas de difficultés particulières dans l'accès au logement d'un locataire, la Régie du logement peut ordonner au locataire de laisser accès et le condamner au paiement de dommages qui résultent de son comportement.

5.3 Entretien

C'est au propriétaire que revient l'obligation de maintenir le logement en bon état d'habitabilité et de faire les réparations en conséquence. C'est toutefois au locataire de le maintenir en bon état de propreté et de procéder aux menues réparations d'entretien.

5.4 Travaux urgents

Le propriétaire d'un immeuble à logements a la responsabilité d'exécuter dans les plus brefs délais les travaux jugés urgents et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance de ses logements. Le locataire, d'autre part, doit permettre au propriétaire l'accès et subir ces réparations nécessaires.

Pour que le propriétaire puisse procéder le plus rapidement possible à des travaux, le locataire a le devoir, cela va de soi, de l'avertir le plus tôt possible de tout

problème dont il a connaissance, urgent ou non.

Le locataire doit, dans une situation qui nécessite d'agir rapidement, informer le propriétaire ou tenter de le joindre pour l'en aviser. Si le propriétaire est absent ou qu'il retarde des travaux, le locataire peut alors, de façon exceptionnelle, selon l'article 1868 du Code civil du Québec, entreprendre lui-même une réparation et engager une dépense à la condition que ce soit urgent et nécessaire pour assurer la conservation ou l'usa-

ge de son logement. L'urgence doit être telle qu'elle empêche d'utiliser le logement convenablement. Ce pourrait être un défaut du système de chauffage durant l'hiver, une fuite importante de la tuyauterie, le blocage des égouts, ou l'impossibilité d'utiliser les installations sanitaires.

Dans des situations pressantes, le locataire doit savoir que même si la loi l'autorise à procéder à des réparations jugées prioritaires ou à faire une dépense, ce droit doit être exercé avec beaucoup de prudence, parce que le locataire devra éventuellement en rendre compte au propriétaire. Pour obtenir le remboursement des frais engagés, le locataire doit soumettre au propriétaire les factures, reçus ou toutes autres pièces justificatives. Le locataire doit aussi

être en mesure de démontrer avoir avisé, ou tenté d'aviser, le locateur et que ce dernier n'ait pas agi en temps utile¹⁹.

Les interventions du locataire doivent donc se limiter aux travaux essentiels et les coûts doivent être réduits au minimum. Il peut même faire appel à une personne qualifiée pour faire la réparation qui s'impose comme un plombier, un électricien ou un menuisier.

Il est à noter que dans le cas de réparations non urgentes, mais auxquelles le propriétaire est tenu, soit en vertu du bail ou de la loi, le locataire doit s'adresser au tribunal avant d'être autorisé à les exécuter à la place du propriétaire. Un montant et des conditions seront alors déterminés dans le jugement autorisant les travaux.

Armoires à super prix
manufacturier de cuisines



DES ARMOIRES DE CUISINE DE TOUS LES STYLES



Le bon goût à bon prix

VISITEZ NOTRE SALLE DE MONTRE. Plus de 15 cuisines de qualité en démo pour faciliter vos choix.

ARMOIRESASUPERPRIX.COM
514 522-5562

5500, rue Chapleau,
Montréal, Québec, H2G 2E4
Stationnement réservé



CHAPITRE 6 :

Paiement du loyer

6.1 Moment du paiement

Le locataire a, sauf inscription contraire dans le bail, l'obligation de payer le loyer le premier jour de chaque mois. Le deuxième jour, il est donc en défaut. Votre institution financière et vos taxes, eux, n'attendent pas votre paiement, alors pourquoi vous laisser prendre à la gorge? Agissez rapidement en cas de non-paiement par vos locataires.

6.2 Non-paiement de plus de trois semaines

Il est clair dans la loi que le locateur peut demander la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer. La résiliation n'est pas automatique, elle doit être ordonnée par la Régie du logement. Il en prendra quelques semaines de-

puis l'ouverture du dossier pour avoir une audience; pour éviter que les loyers s'accumulent trop, nous conseillons d'ouvrir le dossier dès le 23e jour du mois.

La constatation de loyer non payé au moment de l'audience mène généralement à

la prononciation de la résiliation du bail. Il faut savoir que le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant le jugement (donc parfois même après l'audience), le loyer dû, les frais et les intérêts dus.

6.3 Retards fréquents

Cela veut-il dire que le locataire peut alors payer jusqu'au 23 du mois sans aucune conséquence ? Certains propriétaires nous disent que leur locataire paie presque toujours en retard, mais qu'il n'a jamais ou rarement un retard de plus de trois semaines. Ou encore, le locataire paie lorsque vous avez ouvert votre dossier à la Régie du logement ou le jour de l'audience.

La loi prévoit ceci :

«Art. 1971 C.c.Q. Le locateur peut obtenir la résiliation du

bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.»

Le loyer payé fréquemment en retard peut donc également donner droit à la résiliation du bail, à la condition que le propriétaire prouve

qu'il en subit un préjudice sérieux. Et c'est là la principale différence avec le recours en résiliation pour cause de non paiement de plus

de trois semaines, là où le seul non paiement de cette durée est suffisant pour prononcer la résiliation.

Suite à la page 24



Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.

La solution Thermique
www.sosthermique.ca

La solution contre les punaises de lit:

- Immédiate
- Sécuritaire
- Sans pesticide

514-923-5386

LE GUIDE DU PROPRIÉTAIRE LOCATIF

Suite de la page 23 : Retards fréquents

Le préjudice sérieux n'est pas défini dans la loi, mais il est traité dans les décisions, où on traite d'une preuve exigeante pour le locateur, qui ne peut être fondée que sur une simple allégation. Il ne peut non plus s'agir de simples inconvénients normaux résultant de la gestion d'un immeuble locatif ⁽²⁰⁾.

Selon la loi, le tribunal aura la discrétion d'accorder la résiliation du bail tout de suite, ou d'ordonner au locataire de remplir ses obligations, soit payer le loyer le premier jour du mois. Les jugements de la Régie permettent de constater que dans plusieurs cas, elle laissera une chance au locata-

ire en lui ordonnant plutôt de payer son loyer le 1er jour de chaque mois.

En cas de non-respect de cette ordonnance, la loi prévoit que le locateur pourra par la suite retourner à la Régie du logement pour demander la résiliation du bail car le locataire fait défaut de se conformer à la décision du tribunal, sans nécessiter de prouver une deuxième fois le préjudice sérieux ²¹.

D LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. Le propriétaire ne peut exiger une somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés).

• Le loyer est de \$ par mois par semaine autre pour un total de \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

Date du paiement
Le propriétaire ne peut exiger le premier terme de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance est payable que le premier jour de la période de loyer. Quant aux autres versements, le loyer n'est payable que le premier jour de la période de loyer, sauf entente contraire.

• Le loyer du \$, le jour mois années

ou en \$, le jour mois années

et \$, le jour mois années

Mod. Le p. nt.

Lie. Le (art. 1566 C.c.Q.)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

BAIL

A ENTRE le locataire et le propriétaire (locateur)

RÉSILIÉ

Nom, Prénom, Adresse, Téléphone, Municipalité, Code postal, etc.

Centre du Plancher 640

pour un **Plancher de Qualité**

Planchers | Escaliers | Céramique
Produits spécialisés | Équipements

eco3unik GOODFELLOW LEXANDRA STEVENS OMNI olympiatuiles+pierres

560, rue Dubois, Saint-Eustache, QC J7P 4W9 | 450.491.5655
www.plancher640.com

Couvreur Rénopolis

TOITURES ET IMPERMÉABILISATIONS
COMMERCIALES, INDUSTRIELLES ET RÉSIDENTIELLES
Réfection • Réparation • Entretien • Urgence 24 / 7

514-509-3418
info@renopolis.ca

8435 boul. Langelier Nord
Montréal (QC) H1P 2C3
www.renopolis.ca
RBQ : 5677-2619-01

CHAPITRE 7 :

Cession ou sous-location

7.1 Différence entre sous-location et cession de bail

La loi prévoit que le locataire peut céder son bail ou sous-louer tout ou partie de son logement. La sous-location et la cession n'ont pas le même effet. La cession de bail décharge complètement le locataire. Il s'agit du transfert du bail à une nouvelle personne, comme si on changeait le nom du locataire sur le bail.

La sous-location, souvent pour une période de fixe plus ou moins longue, est la location par le locataire d'une partie ou de tout son logement à une autre personne. Il n'y a pas de changement de locataire, vous continuez à faire affaire avec le même locataire, qui demeure totalement responsable de ses obligations quant au bail et c'est lui

qui conserve en conséquence son droit au maintien dans les lieux.

Malgré le fait que plusieurs propriétaires préféreront la sous-location, le choix entre la cession et la sous-location revient au locataire exclusivement.

7.2 Processus

Pour céder son bail ou sous-louer son logement, le locataire doit indiquer son intention avec le nom et les coordonnées de la personne à qui il entend céder ou sous-louer.

Sachez qu'une clause dans le bail interdisant la cession ou la sous-location est illégale et n'aurait aucun effet.

Vous ne pouvez pas refuser au locataire de céder le bail ou sous-louer à une personne, à moins d'un motif sérieux, qu'il faudra indiquer par écrit dans les 15 jours de la réception de l'avis du locataire. Nous vous suggérons de toujours conserver une preuve de réception de ce type d'avis. Le défaut de réponse équivaut à une acceptation du candidat à titre de cessionnaire ou de

sous-locataire, selon le cas. Attention, il a déjà été décidé que, « le défaut du locateur de formuler des motifs de refus équivaut à son silence (du locateur) et fait présumer l'acceptation quant à ces motifs »²².

7.3 Motifs de refus

Le motif de refus, qui doit être sérieux, n'est pas nécessairement le même dans le cas d'une cession que d'une sous-location. Des difficultés de paiement, dans le cas d'une sous-location, n'ont que peu d'impact puisque c'est votre locataire qui continue à être responsable du loyer : ça ne saurait être un motif sérieux donc dans ce cas.

Un motif sérieux, n'est pas le même type de refus que pour une nouvelle location;

la marge de manœuvre du locateur est restreinte. Comme le motif sérieux n'est pas spécifié dans la loi, ce sont les jugements qui ont déterminé, au cas par cas, ce qui constitue un motif sérieux de refus :

« 11 La jurisprudence est constante : « On considère généralement que les motifs du locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire. Suivant la jurisprudence consultée par le tribunal, le refus du locateur peut être fondé sur la capacité de

payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail.¹ »²³.

La présence de dossiers à la Régie du logement condamnant les proposant cessionnaires à des montants pour loyers impayés a notamment été jugé comme étant un motif sérieux et on a confirmé le refus des propriétaires, même si le locataire leur avait déjà laissé l'accès au logement²⁴.

7.4 En cas de refus

En cas de refus, le locataire demeure responsable du bail et a trois choix : il pourrait tout simplement faire les démarches pour trouver une autre personne vous convenant à tous les deux, mais il pourrait, s'il n'est pas d'accord avec votre décision, s'adresser à la Régie du logement pour demander que la cession soit validée, ou demander la résiliation de son bail à la date à laquelle la cession aurait dû avoir lieu. C'est donc la Régie du logement qui décidera si le refus constitue un motif sérieux.

7.5 En cas d'acceptation

En cas d'acceptation, vous pouvez soit répondre de votre acceptation, sinon l'écoulement du 15 jours fait présumer l'acceptation. Il n'y a pas de besoin de signer un nouveau bail; c'est le bail original qui se transfère.

E Lors de l'acceptation d'une cession ou d'une sous-location, vous pouvez demander les frais raisonnables qui peuvent résulter de la cession ou de la sous-location.

7.6 Sous-locations illégales

Un phénomène a cours depuis quelques années dans le domaine de la sous-location, surtout dans les grands centres. En effet, plusieurs locataires trouveront leur compte en sous-louant à des touristes leur logement pour de courtes durées, cette pratique étant facilitée par des plateformes comme Airbnb. Cette pratique engendre plusieurs problèmes, si l'offre se qualifie à titre d'établissement d'hébergement touristique :

« Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à

des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique²⁵. »

Une unité d'hébergement peut être une chambre, un lit, une suite, un appartement, une maison, ou autre. Ce type d'activité, s'il s'intensifie en des locations multiples à court terme, peut s'apparenter à des activités commerciales, offrant des services du même type qu'une auberge ou un gîte. On change par ailleurs la destination du bien loué, à partir du moment où plus du tiers de la superficie totale du logement est utilisée à un autre usage que l'habitation. Ainsi, la location de type commercial, de plus du tiers du logement, constituerait un change-

ment illégal de destination du logement.

Peu importe que le tout soit fait légalement, occupe plus du tiers du logement ou non, l'offre d'hébergement touristique peut, dans tous les cas, causer des problèmes pour les autres locataires et parfois justifier la résiliation du bail :

« Il résulte des va-et-vient incessants des touristes au logement concerné et dans l'immeuble, ainsi que par les plaintes des autres locataires, le non-respect du règlement de l'immeuble, l'insécurité résultant du fait que des clés de

l'immeuble et du logement se retrouvent entre les mains d'étrangers, la difficulté de contrôler

l'identité des sous-locataires et les risques concernant l'intégrité du logement. »²⁶



**PCG
CARMON**
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

**DE LA SIMPLE CONSULTATION
À L'ÉVALUATION EXHAUSTIVE,
NOTRE ÉQUIPE DE
PROFESSIONNELS SAURA
RÉPONDRE À VOS BESOINS.**

- ✓ Évaluation d'actifs immobiliers
- ✓ Expertise immobilière
- ✓ Consultation

514 365-6664 | 514 365-9271 | immo@pcgcarmon.com

CHAPITRE 8 :

Renouvellement et modification du bail

8.1 Droit au maintien dans les lieux

Rappelons que le locataire a droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que le bail se renouvelle de plein droit à l'arrivée du terme. Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée, sauf si le bail excède 12 mois; alors il est renouvelé pour 12 mois.

Sachez qu'il est possible de convenir d'une durée différente de renouvellement lors de votre avis de modification de bail. La durée de votre bail influencera également les délais d'envois de certains avis. Pour l'avis de modification par exemple, l'avis est de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, mais de 1 à 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois. Dans le cas d'un bail à durée indéterminée ou d'un bail verbal, bien qu'aucun renouvellement ne soit nécessaire puisqu'il n'y a pas de date de fin, vous pouvez une fois par année



MYTHE : Il est illégal, peu importe la raison, de prévoir à l'avance qu'il n'y aura pas de possibilité de renouvellement : cette clause n'aurait pas d'effet

envoyer un avis de modification du bail.

C'est donc le locataire qui a la possibilité de choisir s'il désire quitter à l'échéance du contrat de bail, sauf l'exception de la section F du bail, traitée à la section 4.2.6 et à la section 8.2 ci-après.

Certaines rares exceptions existent pour éviter le renouvellement du bail par le propriétaire,

notamment si le logement a été sous-loué pendant plus de 12 mois, ou si le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui, ou si le locateur entame une démarche de reprise de logement ou d'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Certaines démarches sont alors à suivre.

GROUPE VIC APRES SINISTRE

GUS

vic@gus.ca | vic-construction.com
(514) 451 6565

Service complet
Construction / rénovation
Résidentiel et commercial
Rénovation après sinistre
Charpente
Toitures plates
Nettoyage après sinistre

URGENCES 24/7

8.2 Avis de modification du bail

Malgré certaines idées véhiculées, on ne peut pas modifier les conditions du bail, ainsi que le loyer, comme bon nous semble. Pour effectuer une modification du bail, il faut envoyer un avis de modification de bail au locataire dans les délais prévus par la loi. Nous vous référons au Tableau sur les renouvellements pour les détails. C'est dans cet avis qu'on inscrira l'augmentation du loyer, sa durée si elle est modifiée

et toute autre modification. Pour modifier un bail à durée indéterminée, le locateur peut le faire en envoyant un avis entre un et deux mois avant la modification souhaitée. Le locataire a le même droit de refus des modifications. Pour le bail d'une chambre, les délais sont réduits entre 10 et 20 jours.

Le locataire a un mois à partir de la réception de l'avis pour répondre, soit qu'il refuse les modifications et demeure dans le logement,

qu'il accepte, ou qu'il quitte à la fin de son bail. Le défaut de répondre dans le délai d'un mois équivaut à une acceptation du renouvellement aux nouvelles conditions. D'autre part, l'acceptation assortie de condition(s) équivaut à un refus. En cas de refus des modifications, le locataire a le droit de rester, c'est au propriétaire de faire une demande à la Régie du logement pour statuer sur les modifications demandées dans le mois suivant la réception du refus du locataire par le locateur. Il existe une exception, pour l'immeuble récent ou ayant subi un

changement d'affectation depuis moins de 5 ans : le locataire qui refuse les modifications doit quitter à la fin de son bail, si nous sommes dans les 5 années suivant la date à laquelle l'immeuble était près pour l'usage d'habitation et que la case F était bien remplie dans le bail.

Pour la livraison de cet avis, il est important de conserver une preuve de réception pour être bien en mesure de calculer à partir de quand le locataire est considéré comme ayant accepté les nouvelles conditions. Il faut

être prudent lors de l'envoi par huissier : celui-ci doit remettre l'avis en personne.

Si toutefois, vous n'envoyez pas d'avis de modification, le bail se renouvelle automatiquement, sauf si le locataire vous envoie un avis de non-renouvellement de son bail, dans les mêmes délais que vous avez vous-mêmes pour envoyer l'avis de modification, soit 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, et 1 à 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois.

Tableau sur les renouvellements

Durée initiale	Durée renouvellement (sauf entente autre)	Délai avis de modification	Délai de réponse	Délai ouverture dossier en cas de refus
3 mois	3 mois	1-2 mois avant la fin	1 mois de la réception de l'avis de modification	1 mois à partir du refus
6 mois	6 mois	1-2 mois avant la fin		
12 mois	12 mois	3-6 mois avant la fin		
18 mois	12 mois	3-6 mois avant la fin		



**Service unique,
protections adaptées
L'assurance pensée pour vous**



Des **assurances de groupe auto, habitation et entreprise** adaptées à vos besoins, c'est ce que nous proposons aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec.**

Demandez une soumission
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq




laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise
Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

8.3 Fixation du loyer

Suite au refus du locataire de l'augmentation de loyer, rappelons que vous avez un mois pour ouvrir votre dossier à la Régie du logement. On vous remettra alors un formulaire à remplir qui contient toutes les informations nécessaires au calcul de l'augmentation selon le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

ASTUCE #1 : NOUS VOUS CONSEILLONS DE TOUJOURS FAIRE LE CALCUL DANS LA GRILLE DE CALCUL EXCEL MISE À JOUR ANNUELLEMENT PAR L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC OU DANS L'APPLICATION APQ MOBILE. CELA VOUS DONNERA UNE IDÉE DU RÉSULTAT AVANT DE DÉTERMINER L'AUGMENTATION QUE VOUS DÉSIREZ OFFRIR À VOTRE LOCATAIRE. EN CAS DE REFUS PAR LUI, VOUS AUREZ DES BONNES BASES POUR NÉGOCIER UNE ENTENTE, CE QUI POURRAIT VOUS ÉVITER D'OUVRIER UN DOSSIER EN ASSUMANT LES FRAIS QUI S'Y RATTACHENT.

ASTUCE #2 : DONNEZ UNE AUGMENTATION CHAQUE ANNÉE À VOS LOCATAIRES, SI PETITE SOIT-ELLE, CELA VOUS ÉVITERA DE TENTER DE RATTRAPER LA PERTE PLUS TARD ET DE FAIRE DIMINUER LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE LOCATIF POUR LA REVENTE.

Voici quelques éléments pris en considération dans le calcul de l'augmentation :

- Augmentation des assurances;
- Augmentation des taxes municipales et scolaires;
- Les dépenses de mise en place d'un nouveau service.

D'autres éléments sont considérés selon un certain pourcentage seulement qui est déterminé annuellement, soit les frais d'électricité, gaz ou mazout s'il est inclus dans le bail, les frais d'entretien, de services, de gestion, les dépenses ou améliorations majeures faites à l'immeuble ou dans un des logements.

ATTENTION : VOUS NOTEREZ QUE NULLE PART DANS CETTE LISTE N'EST PRISE EN CONSIDÉRATION LA VALEUR AU PRIX DU MARCHÉ. L'ARGUMENT SELON LEQUEL UN LOGEMENT N'A PAS ÉTÉ AUGMENTÉ PLUSIEURS ANNÉES DE SUITE ET N'EST PLUS AU PRIX DU MARCHÉ N'EST PAS PRIS EN CONSIDÉRATION DANS LA FIXATION DU LOYER PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT. C'EST LA RAISON POUR LAQUELLE LE MONTANT DES LOYERS DOIT ÊTRE PRIS EN CONSIDÉRATION LORS DE L'ÉTABLISSEMENT DE VOTRE COÛT D'ACHAT.



8.4 Modification d'une autre condition

Pour la modification d'une condition autre que le montant du loyer, il n'existe pas de critère clair dans la loi pour établir ce qui est permis ou interdit.

En conséquence, chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué selon les circonstances par le juge. Ce sont les jugements de la Régie du logement qui viennent nous éclairer.

Règle générale, si la modification nuit au droit au maintien dans les lieux, la jurisprudence a établi que la modification sera la plupart du temps refusée²⁷.

Une modification qui nuit au droit au maintien dans les lieux en serait une par exemple, qui ajouterait une interdiction d'avoir

un animal alors que c'était permis et que le locataire a un chien, ou l'interdiction de fumer alors que le locataire fume dans son logement depuis des années. Ces modifications sont donc généralement refusées.

Si la modification implique le retrait d'un service, il y aura une baisse de loyer corrélative. Cette modification pourrait être, par exemple, le retrait de l'accès à une piscine, le changement de la responsabilité de l'électricité pour que ce soit dorénavant à la charge du locataire. Vous aurez compris que la loi ne vous permet pas de retirer des services pour rendre l'immeuble plus rentable, sans en diminuer le loyer pour les locataires!

De même, l'ajout de conditions impliquant des charges nouvelles pour le locataire,

par exemple l'ajout de l'obligation de détenir une assurance locataire, est généralement rejeté.

La modification d'une condition du bail ne saurait être utilisée pour sanctionner le comportement d'un locataire.

Si une clause dans le bail est à l'origine de conflits, comme le fait de ne pas déneiger son espace de stationnement, laisser son chien aboyer, ou les odeurs de cigarettes qui dérangent si elles ne sont pas interdites, la modification du bail dans le but de supprimer le droit à l'origine des désagréments ou des plaintes, a été jugé comme n'étant pas le véhicule approprié pour résoudre le conflit²⁸.

CHAPITRE 9 :

Fin du bail

Lorsque le bail se termine, le locataire doit laisser le logement libre de tous effets mobiliers, excepté ceux qui appartiennent au locateur. Il est également tenu de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, sauf ce qui résulte de la vétusté, l'usure normale ou une force majeure.

Le constat des lieux est donc bien utile à cette étape-ci.

Si le locataire continue d'occuper les lieux après l'expiration du bail, il est possible de demander son éviction, car il occupe dorénavant le logement sans droit.

ASTUCE: Posez des questions à vos locataires à l'arrivée de la période des déménagements.

Les boîtes sont-elles commencées?

Le déménageur est-il réservé?

Vous saurez alors pour quel locataire vous devrez assurer un suivi plus soutenu.

Si toutefois, suite à la fin du bail, le locataire semble avoir quitté mais que certains biens semblent avoir été oubliés, il faut être prudent dans vos actions!

Un oubli, volontaire ou non, ne signifie pas que ce soit des déchets. Une réaction hâtive

de votre part pourrait avoir des conséquences dont on se passerait!

En effet, même si le locataire a l'obligation de laisser le logement libre de tous effets mobiliers personnels à son départ, la loi prévoit que le locateur ne peut en disposer avant d'avoir envoyé un avis de 90 jours au locataire, lui donnant ainsi la possibilité de revenir chercher ses biens.

Si vous les avez jetés ou vendus avant ce délai, vous risquez de devoir dédommager le locataire pour la perte de ses biens.



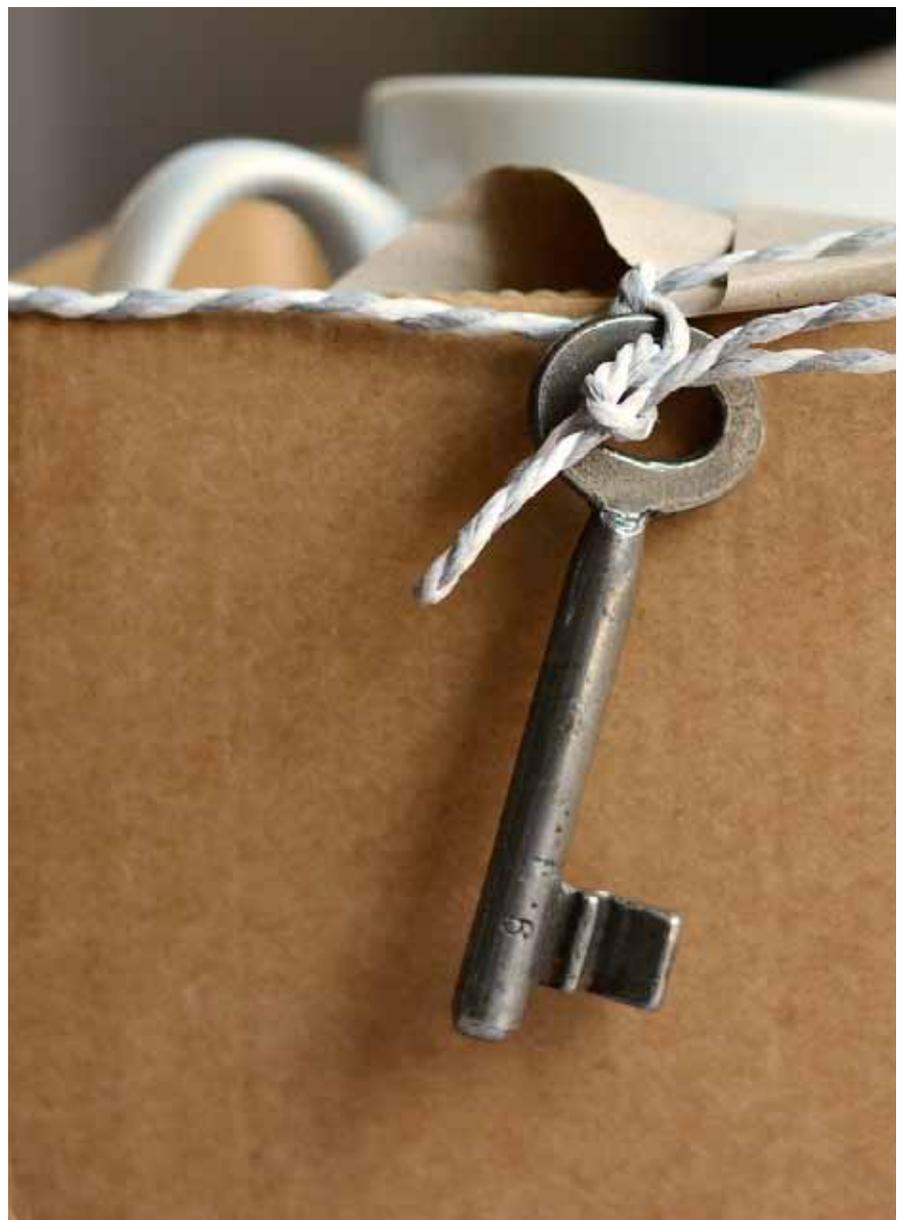
FILATURE
QUALI-T
INVESTIGATIONS
SÉCURITÉ

Votre spécialiste pour vos :

- VÉRIFICATIONS PRÉ EMPLOI
- ENQUÊTES EN TOUT GENRE
- INSTALLATION DE CAMÉRAS ET CONTRÔLE D'ACCÈS
- CENTRALE DE VIDÉO SURVEILLANCE

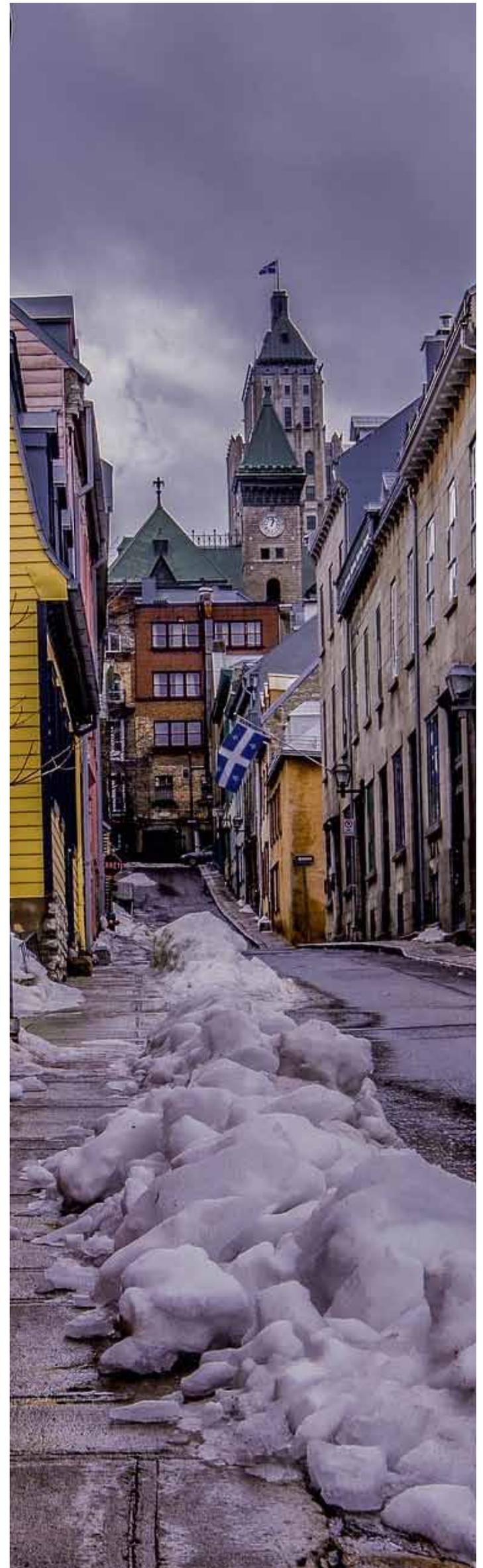
En affaire depuis plus de 20 ans!

(888) 345-2887 | info@filaturequali-t.com



Références

- (1) Loi renseignements personnels dans le domaine privé, Ch. P-39.1, art. 5-6.
- (2) X, propriétaire, CAI 100 55 00, 22 mai 2015; Regroupement des comités logement et Association de locataires du Québec et Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, 1995 C.A.I. 370; Julien c. Domaine Laudance, 2003 C.A.I. 77; Perreault c. Blondin, 2006 C.A.I. 162.
- (3) Charte des droits et libertés de la personne, C-12, art. 10.
- (4) Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Brodeur-Charron, 2014 QCTDP 10 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/g7jff>>, para 53.
- (5) Code civil du Québec, RLRQ, CCQ-1991, art.1895; Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, chapitre R-8.1; Loi sur la Régie du logement, chapitre R-8.1, art. 108.
- (6) Li c. Palakian, 2019 QCRDL 5624 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hxr96>>.
- (7) Ghadiri c. Structures métropolitaines SMI inc. 2012 QCRDL 43364.
- (8) Champagne c. Roussy, 2014 QCRDL 28613.
- (9) Idem.
- (10) D.C. c. Office municipal d'habitation de Berthierville, 2012 QCCQ 1524.
- (11) Les Habitats Bonaventure Inc. c. St-Onge, 2011 CanLII 128516 (QC RDL), <<http://canlii.ca/t/hmdb6>> .
- (12) Multilogements Chez Toît inc. c. Longpré, 2019 QCRDL 1070 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hx363>>; Aguilar c. Hébert, 2018 QCRDL 42318 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hwvf4>>; Mario Gouin & Ass. c. Darii, 2019 QCRDL 5191 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hxpvx>>.
- (13) Chartier c. Chassé 2018 QCCQ 2823.
- (14) Courtemanche c. Arslan, 2018 QCRDL 16196 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hs54d>>.
- (15) Lebel c. Dumont, 2015 QCRDL 8885; Amri Amine c. 7037457 Canada inc., 2018 QCRDL 32412 (CanLII).
- (16) Majnemer (Placements Mayne, s.e.n.c.) c. Innocent, 2016 QCRDL 36591; Baiyang c. Cap-Immo Gestion, 2019 QCRDL 19682 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/j11kn>>; Probst c. Plourde, 2018 QCRDL 3177 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hq605>>; Dupéré c. Dick, 2018 QCRDL 6903 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hqs5r>> .
- (17) Cloutier c. Ryan, 2014 QCRDL 5818, 36-130225-020 36 20130225 G.
- (18) Gagnon c. Dagenais, 2018 QCRDL 8573.
- (19) Edgar c. Louc, 2018 QCRDL 22618 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hsxz9>>.
- (20) Chiella c. Houradi, 2019 QCRDL 1983 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hx7p3>>.
- (21) Labourot c. Cyr, 2018 QCCQ 8 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hq04k>>.
- (22) Ennajimi c. Vilison inc. (2012) (CANLII 115836, para. 18.
- (23) Dufour c. Laflamme, 2017 QCRDL 5544 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h038h>>, citant Coltron c. Caron (2003) J.L. 264.
- (24) Brochu c. Locas 2014 QCRDL 38058.
- (25) Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, chapitre E-14.2, r. 1.
- (26) S.e.c. 1570-3505 Immobilière c. Demirdogan 2017 QCRDL 41417, para. 57.
- (27) Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Langlois, 2005 CanLII 9552 (QC CQ), <<http://canlii.ca/t/1k2vm>>.
- (28) Bérubé c. Brochu, 2019 QCRDL 11345 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hzp2j>> , Averchyna c. Khassa, 2017 QCRDL 24896 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h56n7>>.



ANNEXE I : OFFRE DE LOCATION APQ



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

SERVICE APQ D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

www.apq.org

À: **APQ** Tél.: 514 382-9670 www.apq.org
Tél. sans frais: 1-888-382-9670

Vérifications à faire : Évaluation 90 Évaluation 360 Autres (précisez) : _____

MERCI DE BIEN VOULOIR ÉCRIRE EN LETTRES MOULÉES

IDENTIFICATION DU MEMBRE	N° DE MEMBRE: _____ Prénom: _____ Nom: _____ Cell.: (____) _____ - _____
LOGEMENT	Adresse du logement: _____ App.: _____ Ville: _____ Prov.: _____ Code postal: _____
PROPOSANT LOCATAIRE	<p>N° d'identification unique du locataire (à l'usage de l'APQ) _____ Prénom: _____ Nom: _____</p> <p>Date de naissance: ____ / ____ / ____ ANNÉE Courriel: _____ @ _____</p> <p>Adresse du locataire: _____ App.: _____ Tél.: (____) _____ - _____ Ville: _____ Prov.: _____ Code postal: _____</p> <p>Depuis combien de temps demeurez-vous à cette adresse ? _____ Coût du loyer: _____</p> <p>Nom du propriétaire actuel: _____ Tél.: (____) _____ - _____</p> <p>Date de fin du bail: _____ Bail à votre nom ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Ancien propriétaire: _____ Ancienne adresse: _____ Tél.: (____) _____ - _____ Bail de _____ à _____ Bail à votre nom? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p>
EMPLOI	<p>Employeur actuel: _____ Tél.: (____) _____ - _____</p> <p>Adresse: _____</p> <p>Ville: _____ Prov.: _____ Code postal: _____</p> <p>Occupation: _____ Depuis combien de temps ? _____ Salaire net mensuel: _____</p> <p>Autres sources de revenus (expliquez): _____</p>
CONTACT D'URGENCE	<p>Nom: _____ Tél.: (____) _____ - _____</p> <p>Adresse: _____</p> <p>Ville: _____ Prov.: _____ Code postal: _____</p>
AUTORISATION	<p>Je déclare et certifie que les renseignements sont véridiques. Je consens à ce que le locateur obtienne des renseignements personnels me concernant, notamment sur mon crédit, ma situation financière et le respect de mes obligations de toutes agences d'évaluations du crédit, de tous registres, de toutes personnes ayant ou pouvant avoir des rapports financiers ou contractuels avec moi et de toutes personnes dont j'ai fourni le nom à titre de référence. J'autorise le locateur à communiquer toutes informations à mon sujet à l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), 1-888-382-9670, www.apq.org, et à tous mandataires désignés par cette dernière dans le cadre d'une évaluation du crédit.</p> <p>Signature du proposant locataire : X _____ , ce ____ JOUR / ____ MOIS / ____ ANNÉE</p> <p>Signature du témoin : _____</p>

ANNEXE II : DÉPÔT DE GARANTIE

ONTARIO : Dépôt du dernier mois de loyer ;

<https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17#BK163>

ALBERTA : Dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie ; Droit de demander un frais non-remboursable pour animaux;

<https://www.landlordandtenant.org/security-deposits/>

SASKATCHEWAN : dépôt d'un mois de loyer. Le locataire peut payer le dépôt en deux versements, soit la moitié au début de la location et le reste dans les deux prochains mois;

<https://www.saskinfojustice.ca/public/droit-immobilier/locataires-proprietaires>

COLOMBIE-BRITANNIQUE : le dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel.

Cependant, le propriétaire qui autorise les animaux domestiques peut également exiger une somme supplémentaire égale à la moitié du loyer mensuel, un « dépôt pour dommages causés par un animal domestique ». C'est donc dire qu'en pareille circonstance le dépôt total peut atteindre un mois de loyer ;

<http://www.cielcb.ca/d9/>

Ile du Prince Édouard : Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un montant équivalant à une semaine de loyer pour une location à la semaine et à un mois de loyer pour les autres types de location ;

<https://www.princedwardisland.ca/sites/default/files/legislation/R-13-1-Rental%20Of%20Residential%20Property%20Act.pdf>

Manitoba : Un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire.

Dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie: somme d'argent que le locataire verse au locateur avant d'amener un animal de compagnie dans son unité locative. Le montant de ce dépôt ne peut excéder la moitié d'un mois de loyer s'il a été versé entre le 30 juin 2010 et le 31 juillet 2014. Un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie versé le 1er août 2014, ou après cette date, ne peut excéder un mois de loyer. À la fin d'une location, le locateur peut réclamer ce dépôt pour couvrir la réparation des dommages ou les coûts de nettoyage qu'il doit assumer à cause de l'animal de compagnie du locataire. Les locateurs ne peuvent pas exiger de dépôt pour les dommages causés par un animal de compagnie si les locataires ont besoin d'un animal d'assistance;

https://www.gov.mb.ca/cca/rtb/ot/gbook/s10securitydeposit_refundingasd7.fr.html

NOUVEAU BRUNSWICK : Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis, sauf si le logement est loué à la semaine. Alors le dépôt autorisé est équivalent à une semaine de loyer;

<http://laws.gnb.ca/en/showdoc/cs/R-10.2>

NOUVELLE ÉCOSSE : Le dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie ;

<https://nslegislature.ca/sites/default/files/legc/statutes/residential%20tenancies.pdf>

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR : Le dépôt maximal permis dépend de la durée de location. Pour les locations au mois ou à durée déterminée de 6 à 12 mois, le dépôt permis est des trois-quarts du loyer du premier mois; pour une location à la semaine, il est d'un montant équivalent au loyer des deux premières semaines. Le dépôt doit être conservé dans un compte en fiducie.

https://www.servicnl.gov.nl.ca/faq/landlord_faq.html

APQ

DE NOUVELLES
ENQUÊTES

UN NOUVEAU
PROFIL CLIENT

L'ENQUÊTE APO

UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT