



# nos voix pour des toits

Comprendre un bail  
et ses droits de locataire

## ÉPISODE 5

Voici votre résumé de notre baladodiffusion

### Carte de la MRC de Brome-Missisquoi



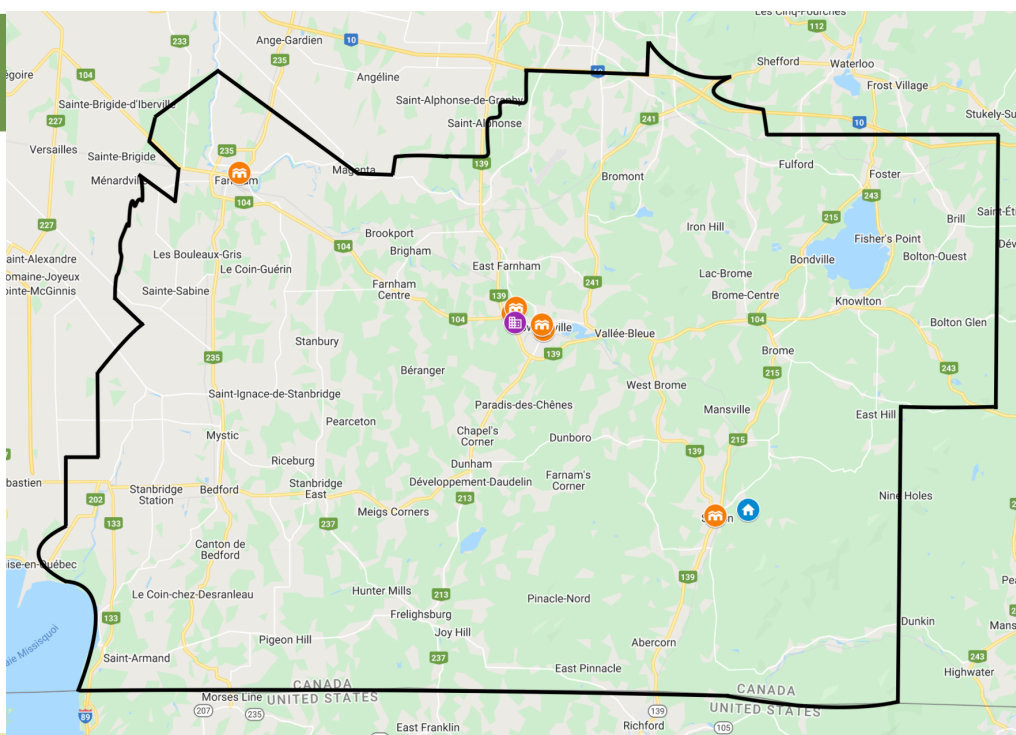
6 OSBL



1 COOP D'HABITATION



1 OFFICE D'HABITATION



### En statistiques

Sur un territoire qui regroupe un peu moins de 60 000 habitants, la proportion des ménages propriétaires est très élevée et les logements s'y font rares.

- Le taux d'innoculation se trouve sous 1,8 % dans la MRC alors que le seuil d'équilibre est de 3 %.
- On dénombre dans Brome-Missisquoi une proportion de personnes âgées de 65 ans et plus supérieure (22 %) à la moyenne des régions du Québec (18 %), dont un peu plus de la moitié vivent seules.



## Connaitre ses droits

### Le bail, un contrat

Comme le bail est un contrat, il n'est pas nécessaire qu'il soit écrit sur le document officiel pour qu'il soit valide. Celui-ci est très pratique parce qu'il explique bien toutes les clauses, mais un bail peut être écrit sur une serviette de table ! L'important c'est d'avoir une preuve de paiement qui confirme le droit d'habiter dans les lieux !

### Les droits des locataires

#### Droit au maintien dans les lieux

Le propriétaire ne peut pas mettre fin à un bail et celui-ci se renouvelle annuellement.

#### Droit à la jouissance paisible des lieux

Personne ne peut entrer sans notre accord, toucher ou accéder à nos biens, faire jouer de la musique trop fort. On est chez soi.

#### Droit à la santé et à la sécurité

Le propriétaire doit louer un logement qui est salubre et exécuter les travaux d'usure qui ne relèvent pas du quotidien.

### Les changements au bail

L'avis de renouvellement du bail se présente comme un changement au contrat d'habitation. Il peut s'agir d'une augmentation de loyer ou d'une condition particulière (nombre d'animaux de compagnie par logement, inclusion de l'électricité au prix du bail, etc). Vous devez le recevoir au plus tard le 31 mars.

Sur votre avis, vous devrez choisir entre trois possibilités :

- Accepter les changements - et rester aux nouvelles conditions
- Ne pas accepter les changements - et déménager à la veille du renouvellement
- Ne pas accepter les changements - et rester \*



\*Cette option n'existe pas pour les coops ni pour les logements de 5 ans ou moins, dont la clause F sur le bail serait cochée. Autrement, vérifiez bien que l'option est sur votre avis.

### Le processus

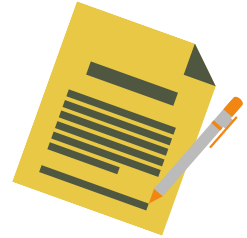
- Vous avez un maximum de 30 jours pour remettre votre décision après avoir reçu votre avis, sinon, cela signifie que vous acceptez les nouvelles conditions.
- Assurez-vous d'avoir une preuve de cette remise et de sa réception au propriétaire (texto, signature d'une copie, etc.). Votre propriétaire est introuvable ? Vous devez transmettre une lettre recommandée pour vous assurer qu'il ou elle recevra votre avis.
- Pas d'accord avec l'avis, mais désireux de rester ? Tentez de négocier un arrangement à l'amiable avec votre propriétaire.
- Si un accord est impossible, n'acceptez pas les changements et restez. Vous ne pouvez pas perdre votre logement si vous cochez cette case !
- Dans le pire des cas, le propriétaire fera des démarches pour que le Tribunal administratif du logement (TAL) entende la cause et tranche. Vous pouvez vous-même entamer des démarches si vous le préférez.

**ATTENTION !** Le jugement pourrait être plus sévère que ce que votre propriétaire propose; informez-vous et demandez de l'aide, par exemple à votre comité logement local.

### **Renouvellement automatique**

Si aucun changement n'est proposé par votre propriétaire; votre bail est renouvelé automatiquement. Si vous déménager, vous devez respecter les délais pour en informer votre propriétaire. Pour les baux de 12 mois ou plus, il faut faire connaître ses intentions de 3 à 6 mois avant la fin du bail. Des modèles d'avis de non-renouvellement à l'intention des locataires sont disponibles sur le site du Tribunal du logement.

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/modeles-d-avis>



### **La situation dans les logements sociaux et communautaires**

#### *Augmentations et tarifs*

Les tarifs des logements sont fixés selon les lois et les barèmes des programmes qui les gèrent. Pour le programme Accès Logis, les prix se situent entre 75 et 95 % du prix médian du marché de la région, lesquels sont dévoilés annuellement par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Les augmentations sont fixées par les conseils d'administration, composés en tout ou en partie de locataires. Les augmentations annuelles sont suggérées parce qu'elles permettent aux organismes de constituer des réserves pour faire face aux dépenses majeures futures et agissent comme un placement.

#### *Logement subventionné*

Appelé aussi logement à prix modique, le prix de ce loyer est fixé à 25 % des revenus de tous les occupants âgés de 18 ans et plus. Si l'électricité et l'eau chaude sont payés en surplus, les locataires ont droit à des déductions de loyer. Si ces frais sont payés par l'organisme propriétaire, une cotisation forfaitaire sera chargée à chacun des ménages.

Les barèmes d'accès selon les types de ménages et les revenus familiaux sont pris en compte pour attribuer les logements subventionnés. En plus de ces deux critères, les organismes peuvent aussi émettre leurs priorités, par exemple en ciblant un groupe d'âge, une situation familiale ou maritale ou une condition de santé et de mobilité. Pour accéder à un logement subventionné, il faut s'inscrire sur une liste et renouveler son inscription mensuellement. Il n'y a pas de liste ou de guichet unique, il faut cogner à toutes les portes.

La liste que nous gérons, au nom d'une vingtaine d'organismes de la Montérégie :

<https://frohme.rqoh.com/trouver-un-logement-social/>

La plate-forme citoyenne de données ouvertes pour connaître le prix de certains loyers - mais le mieux, c'est d'obtenir - et de donner - une ancienne copie du bail : <https://monloyer.quebec/>

## Table ronde

Dans cette entrevue de groupe, nous mettons en lumière la situation de l'habitation dans la MRC de Brome-Missisquoi, la région de notre territoire la plus dépourvue en matière de logements sociaux et communautaires.

« L'abordabilité du logement est un enjeu pancanadien et il existe une tension à traiter entre les besoins dans les grandes villes et ceux dans les plus petites municipalités comme les nôtres » .

- La députée de Brome-Missisquoi, l'Honorable Pascale St-Onge

« Il manque de programmes convenables pour développer, parce que c'est insurmontable pour une petite municipalité peu financée de contribuer à 30 % du coût d'un projet ».

- Un agent de liaison de la corporation de développement communautaire de Brome-Missisquoi et le responsable de la table en logement, Cédric Champagne

« Le mot *abordable*, ce n'est pas le même barème pour tout le monde et c'est difficile avec les coûts de construction qui explosent de financer un projet ».

- La mairesse de Cowansville, Sylvie Beauregard

« Se loger, ça fait partie de la pyramide de Maslow, et quand des personnes de la population en situation de précarité sont soumises à la réalité de l'inflation, la responsabilité revient aux municipalités ».

- Le maire de Farhnam et le préfet de la MRC, Patrick Melchior

« La situation de pauvreté fait en sorte que les femmes acceptent les hausses parce qu'elles ont peur de perdre leur logement ou de ne pas en avoir un en juillet ».

- La directrice du Centre des femmes des Cantons, Josiane Whittom

« Nous hébergeons des jeunes en transition pendant maximum 2 ans, mais nous devons les garder plus longtemps, faute d'opportunités pour des logements réguliers ».

- Le directeur de Espace vivant, Maxime Rainville

« On reçoit beaucoup de demandes pour accéder à des logements, que ce soit pour des logements permanents ou de transition ».

- La directrice d'Entrée chez soi, Ingrid Flécheux

« Au moment où on se parle, 112 ménages demandent un logement, mais nous en avons seulement 8 de disponibles qui, en plus, ne correspondent pas au besoin d'une famille ».

- Une représentante de l'Office d'habitation de Brome-Missisquoi, Élyse Dion