

QUESTIONNAIRE DES LOCATAIRES – CONNAISSEZ-VOUS VOS DROITS ?

1. Le locateur peut entrer dans votre appartement en tout temps. Vrai ou Faux

2. Vous avez le droit de changer les serrures sans la permission du locateur. Vrai ou Faux

3. Vous pouvez retarder le paiement du loyer si le locateur ne fait pas l'entretien ou les réparations de votre logement. Vrai ou Faux

4. Le locateur doit vous donner une copie du bail dans les 21 jours suivant votre déménagement dans le logement. Vrai ou Faux

5. Le locateur doit vous donner un avis de 30 jours s'il veut augmenter le montant du loyer. Vrai ou Faux

6. Le locateur peut vous donner un avis de résiliation oralement. Vrai ou Faux

7. Seul le locateur peut faire une demande au Tribunal pour mettre fin à la location. Vrai ou Faux

8. Un locateur peut interrompre les services essentiels (chauffage, eau chaude) si vous ne payez pas le loyer. Vrai ou Faux

9. Vous pouvez être évincée de votre logement en raison du comportement d'une ou d'un invité. Vrai ou Faux

10. Un locateur peut vous évincer parce qu'il veut lui-même habiter le logement ou le céder à un membre de sa famille. Vrai ou Faux

11. Vous pouvez laisser une autre personne s'installer dans votre logement (sous-louer) sans la permission du locateur. Vrai ou Faux

12. Un locateur n'est pas toujours tenu de vous informer qu'il fait une demande au Tribunal pour vous évincer. Vrai ou Faux

13. Vous pouvez habiter avec autant de personnes que vous voulez dans votre logement à condition que votre loyer soit payé. Vrai ou Faux

14. Le shérif est la seule personne qui a le droit de vous évincer physiquement de votre appartement. Vrai ou Faux

15. Vous pouvez contester une requête de résiliation. Vrai ou Faux

16. Si vous êtes en retard dans le paiement de votre loyer, le locateur n'est pas obligé d'accepter un paiement partiel. Vrai ou Faux

17. Vous pouvez déposer une plainte au Tribunal contre une ou un colocataire. Vrai ou Faux

18. Le locateur doit vous payer des intérêts sur le montant du dernier mois de loyer que vous lui avez donné en dépôt. Vrai ou Faux

19. Un locateur potentiel peut exiger plus d'un mois de loyer en dépôt. Vrai ou Faux

20. Un locateur peut changer les serrures sans avis à condition de donner rapidement la clé aux locataires. Vrai ou Faux

RÉPONSES

1. Le locateur peut entrer dans votre appartement en tout temps.

Le locateur ne peut entrer dans votre appartement sans avis et sans que vous soyez présente qu'en cas d'urgence comme un feu ou une fuite d'eau. S'il vous demande d'entrer et que vous êtes d'accord, c'est également légal. **Faux**

2. Vous avez le droit de changer les serrures sans la permission du locateur.

Vous ne pouvez pas changer les serrures sans la permission du locateur. Il pourrait déposer une plainte au Tribunal si vous le faites. Vous pourriez négocier avec le locateur en lui donnant une clé ou payer vous-même les dépenses du changement de serrures. **Faux**

3. Vous pouvez retarder le paiement du loyer si le locateur ne fait pas l'entretien ou les réparations de votre logement.

Vous ne devez pas retarder le paiement du loyer parce que les réparations ne sont pas terminées. Vous pourriez vous retrouver devant le Tribunal si vous le faites. Il est recommandé d'essayer d'abord de négocier avec le locateur. Si le locateur n'accepte pas, vous pouvez lui faire une demande par écrit – conservez des copies de vos documents. Si cela ne fonctionne pas non plus, vous pouvez alors présenter une requête au Tribunal concernant l'entretien (Formulaire T6). Pour cette requête, il y a des frais et elle ne sera pas traitée tant que les frais ne seront pas acquittés. Vous devez donner une copie de la requête au locateur. Le Tribunal peut ordonner au locateur de faire les réparations nécessaires ou de donner une compensation au locataire pour les dommages encourus. Vous pouvez déposer ce type de requête contre le locateur jusqu'à un an après que le problème ait été réglé.

Faux

4. Le locateur doit vous donner une copie du bail dans les 21 jours suivant votre déménagement dans le logement.

Le locateur doit vous donner une copie du bail dans les 21 jours. S'il n'y a pas de bail, le locateur doit également vous transmettre par écrit son nom légal et son adresse dans les 21 jours.

Vrai

5. Le locateur doit vous donner un avis de 30 jours s'il veut augmenter le montant du loyer.

Le montant du loyer peut être augmenté tous les 12 mois dans la mesure où cela est fait conformément à la ligne directrice provinciale (2006 – 2,1 p. 100). Le locateur doit vous donner un avis écrit (Avis d'augmentation de loyer – Formulaire N1) au moins 90 jours avant la date où l'augmentation sera en vigueur.

Faux

6. Le locateur peut vous donner un avis de résiliation oralement.

Un avis de résiliation doit se faire par écrit (Avis de résiliation) et doit être déposé au Tribunal. L'avis doit être signé par le locateur, indiquer l'adresse de l'endroit où vous vivez, la date de la résiliation et la raison pour laquelle le locateur veut vous évincer.

Faux

7. Seul le locateur peut faire une demande au Tribunal pour mettre fin à la location.

Il existe plusieurs raisons pour lesquelles une locataire peut faire une requête de résiliation : entrée illégale dans le logement, interruption des services essentiels, etc. Si la locataire veut tout simplement déménager et qu'elle a donné un avis conforme à la loi, elle n'est pas obligée de dire pourquoi elle veut déménager.

Faux

8. Un locateur peut interrompre les services essentiels (chauffage, eau chaude) si vous ne payez pas le loyer.

Un locateur ne peut pas interrompre ou vous refuser l'accès au chauffage et à l'eau chaude, à l'électricité ou à l'huile à chauffage. Cela s'applique même si vous n'avez pas payé votre loyer ou que vous avez causé des dommages au logement. Même si les locateurs ne sont pas responsables des services publics, ils ne peuvent pas vous empêcher d'y avoir accès. Une locataire peut déposer une requête sur les droits du locataire au Tribunal (formulaire T2).

Faux

9. Vous pouvez être évincée de votre logement en raison du comportement d'une ou d'un invité.

Un locateur peut faire une demande d'éviction au Tribunal en raison des actions d'une ou d'un invité. Parmi les raisons qu'il peut invoquer : vous ou votre invité avez sérieusement mis en danger la sécurité d'autres personnes dans votre logement (en gardant, par exemple, un animal de compagnie considéré comme dangereux et qui a menacé une autre personne). Le fait que votre invité ait causé des dommages, commis un acte illégal ou entretenu un commerce illégal peut également être un motif d'éviction. (Ces raisons s'appliquent aussi à la locataire.)

Vrai

10. Un locateur peut vous évincer parce qu'il veut lui-même habiter le logement ou le céder à un membre de sa famille.

Un locateur peut faire une requête de résiliation au Tribunal parce qu'il veut récupérer le logement pour son propre usage (Formulaire N12). Il peut aussi vouloir le logement pour un de ses enfants, sa conjointe, ses parents ou son partenaire de même sexe. Dans un tel cas, le locateur doit vous donner un avis de 60 jours. Ce genre de résiliation ne peut pas être considéré comme une faute de la part de la locataire.

Vrai

11. Vous pouvez laisser une autre personne s'installer dans votre logement (sous-louer) sans la permission du locateur.

Transférer une location ou sous-louer un logement exige la permission du locateur. La demande doit être faite par écrit. Le locateur a le droit de refuser la personne à qui vous voulez sous-louer le logement, mais il doit avoir une raison valable.

Faux

12. Un locateur n'est pas toujours tenu de vous informer qu'il fait une demande au Tribunal pour vous évincer.

Dans certaines circonstances, le locateur n'a pas à vous donner un avis de résiliation :

- Si le locateur prétend que vous lui avez donné un avis de résiliation et que vous avez accepté de déménager, mais que vous n'avez pas encore quitté le logement.
- Si vous n'avez pas respecté une ordonnance du Tribunal ou une entente de médiation (comme de ne pas avoir payé alors que vous aviez accepté de faire des paiements à des dates précises).
- Si vous avez abandonné votre logement.
- Si vous avez déménagé dans le logement sans la permission du locateur.
- Si vous êtes concierge et que vous avez quitté cet emploi ou que le locateur vous a congédiée.

Vrai

13. Vous pouvez habiter avec autant de personnes que vous voulez dans votre logement à condition que votre loyer soit payé.

Un locateur peut faire une requête pour vous évincer pour avoir surpeuplé votre logement. Vous devrez peut-être consulter les règlements locaux. Il se peut aussi qu'en signant votre bail, vous ayez accepté de ne pas avoir plus qu'un certain nombre d'occupants dans le logement.

Faux

14. Le shérif est la seule personne qui a le droit de vous évincer physiquement de votre appartement.

Le shérif est la personne chargée de faire respecter l'ordonnance d'éviction. Si vous n'êtes pas déménagée à la date stipulée dans l'ordonnance d'éviction, le shérif peut faire changer les serrures et vous obliger à quitter le logement. Le shérif est la seule personne autorisée à vous évincer physiquement de votre appartement et à vous empêcher d'y entrer. Habituellement, le shérif vous fera parvenir un avis exigeant que vous quittiez les lieux qui vous laissera un délai pour déménager avant d'être évincée. Une fois que le shérif vous a évincée, vous avez 48 heures pour récupérer vos biens auprès du locateur. Si vous n'avez pas récupéré vos biens dans le délai prescrit, le locateur peut vendre, garder, donner ou jeter tout ce que vous avez laissé dans le logement.

Vrai

15. Vous pouvez contester une requête de résiliation.

Si le locateur fait une requête de résiliation et que vous ne voulez pas déménager, vous devez rédiger une contestation et la déposer au Tribunal ou la transmettre par télécopieur. Cette contestation doit être déposée dans les cinq (5) jours suivant la réception de l'avis de résiliation. La meilleure façon de s'assurer que la contestation se rend bien est de demander à une autre personne de la transmettre par télécopieur de façon à avoir un témoin. Vous devez conserver une copie de la requête de contestation qui devrait vous être remise en même temps

que la requête de résiliation. Si vous ne la recevez pas, vous pouvez aller en chercher une copie au bureau local du Tribunal. La contestation peut également se faire sans utiliser le formulaire officiel. Assurez-vous d'inclure votre nom et votre adresse, le numéro de dossier du Tribunal (sur la requête), le nom du locateur, la date, votre signature et les raisons pour lesquelles vous contestez l'éviction. N'oubliez pas de faire une copie de la lettre. Conservez également une copie de tout autre document que vous pourriez inclure comme des reçus de paiement de loyer, par exemple. Rappelez-vous que si vous n'avez pas contesté la requête dans les cinq jours, le Tribunal peut vous faire évincer sans audition. Plusieurs locataires sont évincés parce qu'ils n'ont pas déposé leur contestation à temps.

Vrai

16. Si vous êtes en retard dans le paiement de votre loyer, le locateur n'est pas obligé d'accepter un paiement partiel.

Faites toujours préciser quel jour le locateur veut recevoir le montant du loyer et comment il veut le recevoir. Le loyer est considéré en retard si le montant complet n'a pas été acquitté à minuit le jour où le loyer doit être payé. Un locateur n'est pas tenu d'accepter un paiement partiel, mais il peut accepter de le faire. S'il accepte un montant partiel, le locateur peut quand même prendre des mesures pour récupérer le solde. Au début du contrat de location, assurez-vous de bien comprendre comment le locateur veut recevoir le loyer. Dans la plupart des cas, la locataire doit apporter le montant du loyer à un endroit établi par le locateur, comme sa résidence ou son bureau. Si vous vous entendez pour lui faire parvenir le montant du loyer par la poste, accordez-vous au moins cinq (5) jours pour qu'il le reçoive à temps. Il n'est pas recommandé de poster de l'argent liquide puisque vous n'aurez pas de reçu. Envoyer un chèque est la meilleure manière d'avoir une preuve écrite du paiement.

Un locateur peut dire à une nouvelle locataire de quelle manière il veut être payé (en argent liquide, par chèque ou par mandat). Le locateur peut aussi demander des chèques postdatés, mais il ne peut pas refuser de vous louer le logement parce que vous ne voulez pas lui en donner. Ce problème peut être facilement résolu si vous recevez de l'aide sociale puisque le loyer peut être payé directement au locateur par l'agence de service social.

Vrai

17. Vous pouvez déposer une plainte au Tribunal contre une ou un colocataire.

Il existe deux types de colocataires :

- Les locataires conjoints – Il doit y avoir une intention claire des locataires et du locateur de créer une location conjointe. Tous les colocataires ont les mêmes droits et les mêmes obligations par rapport à l'ensemble des espaces loués.

- Les locataires communs – Ils n’ont pas des intérêts égaux dans les espaces loués. Ils ont des ententes de location distinctes et sont seulement responsables du paiement du loyer et des obligations qui leur sont propres dans l’entente de location. Ils ne sont pas responsables des obligations d’un autre locataire ou des autres locataires. Les conflits entre colocataires sont difficiles à résoudre parce que le Tribunal n’a pas juridiction dans ce domaine. **Faux**

18. Le locateur doit vous payer des intérêts sur le montant du dernier mois de loyer que vous lui avez donné en dépôt.

Le locateur doit payer 6 p. 100 d’intérêts sur le dépôt du dernier loyer **chaque année**. Si le locateur ne vous paie pas des intérêts de 6 p. 100, vous pouvez déduire cette somme du montant de votre loyer. **Vrai**

19. Un locateur potentiel peut exiger plus d’un mois de loyer en dépôt.

S’il s’agit d’une location au mois, le dépôt ne peut pas être plus élevé que le montant d’un mois de loyer. S’il s’agit d’une location à la semaine, le dépôt ne peut pas être plus élevé que le montant d’une semaine de loyer. Ce dépôt ne peut être utilisé que pour payer le dernier mois de loyer. Le locateur peut vous demander un dépôt sur les clés ou des cartes d’accès, mais le montant ne doit pas dépasser le montant nécessaire pour les remplacer. Tout autre type de dépôt est illégal. Il arrive parfois que les locateurs posent des conditions pour vous louer l’appartement comme d’acheter les rideaux ou les appareils ménagers qui s’y trouvent ou encore un dépôt en cas de dommages éventuels, des frais de location ou une commission. Cela est illégal. **Faux**

20. Un locateur peut changer les serrures sans avis à condition de donner rapidement la clé aux locataires.

Un locateur peut changer les serrures sans le consentement des locataires, mais il doit leur donner rapidement la clé des nouvelles serrures. **Vrai**