

La règle d'or : ne rien signer

On ne veut pas commencer une relation avec un conflit. Malheureusement, les nouveaux et nouvelles propriétaires profitent souvent de la confusion, la crainte, ou la bonne volonté des locataires pour leur faire signer des ententes qui les forceront à quitter leur logement.

C'est pourquoi on vous encourage fortement à NE PAS SIGNER QUOI QUE CE SOIT sans avoir l'avis d'un.e expert.e ! Trouvez-vous une excuse type « Je ne signe rien sans avoir eu le temps d'y penser » ou « J'attends un appel important, je le regarderai tout de suite et je vous rappelle » et ainsi de suite. Vous verrez que ça vaut la peine.

Plusieurs personnes ont accepté de quitter leur logement, ont accepté des nouveaux frais abusifs, des changements à leur bail, de se débarrasser de leur animal de compagnie, etc. sous le choc d'un nouveau proprio qui se pointe avec une entente toute faite sans préavis. Vous n'avez jamais aucune obligation de signer !

Changement de conditions

S'il est écrit dans votre bail, le propriétaire ne peut pas le changer sans votre consentement : avoir des animaux, un stationnement, accès à la cour, au couloir, au garage, corde à linge, etc. Tout comme une hausse de loyer, un changement des conditions d'un bail requiert un préavis et comporte un droit de refus ! Les délais sont les mêmes et nous pouvons vous aider à comprendre vos droits en tant que locataire.

Nous pouvons vous aider avec le processus de refus ou de comprendre quels sont vos droits quand un propriétaire veut changer les conditions du bail.

Hausses de loyer

Tout comme avec votre ancien.e propriétaire, vous devez recevoir de 3 à 6 mois de préavis pour toute hausse de loyer. Une hausse doit aussi être justifiée par des travaux et des hausses de frais (ex. Taxes, assurances, etc.). Ces travaux doivent déjà être fait, l'année précédant la hausse et ne peuvent pas être seulement planifiés ! Un loyer trop bas n'est pas une raison valable pour augmenter un loyer.

Vous pouvez refuser toute demande de hausse. Contactez-nous pour avoir plus de détails sur comment faire pour la refuser et quoi faire après. Nous vous encourageons fortement à refuser vos hausses !

Rénovations et travaux majeurs

Si votre nouveau proprio veut faire des travaux majeurs qui nécessitent une évacuation du logement (ex. refaire la seule salle de bain) ou qui durent plus de 10 jours, il doit vous reloger pour la durée des travaux. Ceci est votre droit en tant que locataire et il le sait !

Le ou la propriétaire doit aussi vous donner un préavis lorsqu'il ou elle souhaite faire des travaux et les délais varient selon la durée des travaux ou de l'évacuation. On vous encourage à nous contacter pour toutes questions à ce sujet.

Le fait de rénover un appartement ne vous enlève pas le droit d'y rester. À quelques exceptions près, quels que soient les travaux, votre bail demeure valide et vous avez un droit ABSOLU d'y rester !

Les propriétaires passent souvent ces modifications de manière malhonnête en faisant signer des « ententes surprises » que signent les locataires pris au dépourvu.

Conversion en condo

Pour convertir un immeuble en condominium (copropriété divise ou indivise), un propriétaire doit démontrer que personne n'habite dans les logements en question. C'est pour cette raison que souvent les proprios cherchent à chasser les locataires.

Les propriétaires disposent de multiples moyens, légaux et illégaux, pour nous chasser de nos logements. Si vous pensez que votre propriétaire cherche ceci, contactez-nous aussitôt que possible pour connaître vos droits, ce à quoi vous attendre, et comprendre comment vous défendre.

Reprise de logement

Un.e propriétaire a le droit, dans certaines circonstances, de nous chasser de notre logement pour y habiter soi-même ou pour y loger un.e proche. C'est ce qu'on appelle une reprise de logement. Vous devez recevoir au moins 6 mois de préavis avant la fin de votre bail, sinon la reprise n'est pas valide, et vous pouvez la refuser si vous croyez qu'elle est de mauvaise foi.

Il y a, par contre, des protections pour les personnes de plus de 70 ans, à faible revenu, qui habitent un logement depuis plus de 10 ans. On ne peut pas non plus faire une reprise pour n'importe qui : ça doit être un.e parent, un.e enfant, ou quelqu'un pour qui le ou la propriétaire est le ou la principal soutien.

Les locataires peuvent gagner contre leurs propriétaires qui font des reprises de logement non-conformes ou de mauvaise foi. Contactez-nous et nous pourrions vous aider à décider si ça vaut la peine de la contester.

Négociation d'entente

On entend souvent parler d'ententes signées entre locataires et nouveaux ou nouvelles propriétaires pour abandonner leur logement. Par exemple : on partira à la fin du bail et on nous offre un montant pour le déménagement.

Il se peut que, pour plusieurs raisons (appartement trop petit, en mauvaise condition, harcèlement, etc.) qu'on veuille quitter notre logement. Ceci dit, il est mieux de savoir quelles sont les normes pour ce genre d'entente. Saviez-vous que certains locataires ont reçu des sommes de plus de 20 000\$? Évidemment, ça vaut la peine de négocier.

Nous préférons toujours que les locataires se battent pour rester dans leurs appartements, mais pas dans n'importe quelles conditions. Nous comprenons très bien que des fois, il est avantageux de partir avec une belle somme et se trouver un meilleur logement. Nous pouvons vous aider à vous préparer à ce genre de situation.

Maintien dans les lieux

Le principe de base des droits des locataires au Québec est le droit au maintien dans les lieux. Ça veut dire que, même avec la vente d'un immeuble, on ne peut pas vous chasser de votre logement. À chaque année, votre bail se renouvelle automatiquement à moins d'une entente qui dit le contraire !

Ce principe garantit que, quoi que vous dise le ou la nouvelle propriétaire, vous avez des droits, et que la vente ne change rien à ça !

**NE SIGNEZ RIEN
VOUS POUVEZ
REFUSER UNE
HAUSSE DE LOYER
VOUS GARDEZ
VOTRE BAIL
ON NE PEUT PAS
VOUS CHASSER DE
VOTRE LOGEMENT**

**Je suis locataire
et mon immeuble
est à vendre.
*Qu'est-ce que je fais?***



Nous pouvons vous aider.
Passez nous voir durant nos heures d'accueil!
Tous les **mardis et jeudis de 13h30 à 16h30.**



Association des locataires de Villaray

7378 rue Lajeunesse, local 213
Montréal (QC), H2R 2H8
514-270-6703 - alv@cooptel.qc.ca
www.locatairesdevillaray.com