

La Régie du logement - SHQ



RDL

35 ANS
DE SERVICE

Régie
du logement

Québec 

La Régie du logement – L.L.M.



Créée le 1^{er} octobre 1980, la Régie du logement est un tribunal spécialisé responsable de l'application de la législation dans le domaine du logement locatif résidentiel.

La Régie du logement est un tribunal administratif particulier puisqu'elle décide de litiges entre des parties privées, contrairement à d'autres tribunaux administratifs chargés de trancher des litiges entre l'État et les administrés.

Sa mission est décrite dans la Loi sur la Régie du logement.

Régie
du logement

Québec



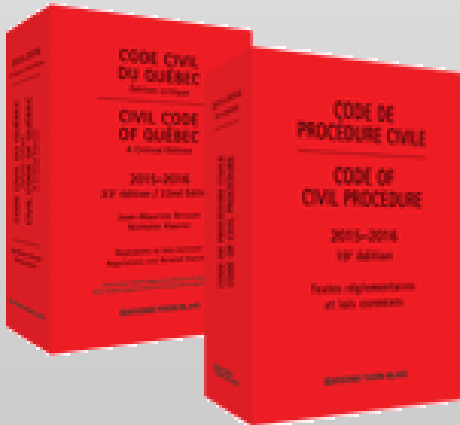
Tribunal administratif

À titre de tribunal, la Régie applique un large éventail des dispositions du Code civil du Québec, notamment en matière de louage, de contrats, d'obligations, de prescription et de preuve.

C.c.Q. : **Chapitre quatrième – DU LOUAGE
(Articles 1851 à 2000)**

Dispositions particulières

⇒ **Du bail d'un logement à loyer modique (L.L.M.)
(Articles 1984 à 1995)**



Régie
du logement

Québec 

Lois et Règlements

- **Règlement sur la procédure devant la Régie du logement**
- **Règlement sur les critères de fixation de loyer**
- **Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire**
- **Règlement sur les frais exigibles par la Régie du logement**

- ⇒ **Loi sur la Société d'habitation du Québec**
- ⇒ **Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique**
- ⇒ **Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique**

- **Autres lois et règlements connexes**

Mission

TROIS volets de sa mission :

- ADJUDICATION : **décider des litiges dont elle est saisie dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle;**
- CONCILIATION : **favoriser la conciliation des relations entre locateurs et locataires;**
- INFORMATION : **informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi.**

25 bureaux et 3 points de service au Québec

En 2014-2015

- **2 993 076 demandes d'information ont été traitées :**
 - **147 779 entrevues et visites à l'accueil ont été enregistrées;**
 - **534 787 appels ont reçu une réponse;**
 - **2 310 510 consultations du site Web ont été recensées.**

Compétences

Toutes les demandes relatives au :

BAIL D'UN LOGEMENT

- Reconduction du bail
- Paiement du loyer
- Fixation de loyer
- ⇒ **Des règles différentes pour les L.L.M.
(art. 1956 C.c.Q.)**
- Reprise de logement
- Dommages-intérêts, etc.

Réclamations inférieures à 70 000 \$

Petites créances – 15 000 \$ et moins

(Le recouvrement de la somme doit être le SEUL motif)

Régie
du logement

Québec 

Logement – Définition

LE CHAMP D'APPLICATION (art. 1892, C.c.Q.)

TOUT LOCAL LOUÉ COMME RÉSIDENCE :

- **Logement (appartement)**
- **Maison (unifamiliale)**
- **Condominium (copropriété divise)**
- **Chambre**
- **Établissement d'enseignement**
- **Résidence privée pour personnes âgées**
 - ⇒ **Logement à loyer modique (L.L.M.)**
 - ⇒ **Coopérative d'habitation**
- **Maison mobile ou terrain pour maison mobile, si loués**

Le bail - Formulaire obligatoire

Nouveaux formulaires de bail (depuis le 24 février 2015)

- ❖ *Règlement sur les formulaires de bail obligatoire et sur les mentions d'avis au nouveau locataire*

SEPT baux-types :

1. **Établissement d'enseignement**
 2. **Logement à loyer modique (L.L.M.)**
 3. **Terrain pour maison mobile**
 4. **Coopérative d'habitation**
 5. **Tout AUTRE logement (bail régulier)**
- **Annexe au bail 6 : Services additionnels en raison de l'âge ou du handicap**
 - **Annexe 7 : Un bail verbal = un écrit obligatoire**

La Régie du logement – L.L.M.

Régie du logement Québec

www.rdl.gouv.qc.ca
Région de Montréal: 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements Informatisé 24 heures sur 24

BAIL d'un logement à loyer modique

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

LOCATEUR

Nom _____

N° Rue App. Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

LOCATAIRE

Nom _____

N° Rue App. App. _____

Municipalité Code postal Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel _____

Les noms indiqués au bas de ce formulaire correspondent à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse N° Rue App. _____

Municipalité Code postal Nombre de pièces _____

C DURÉE DU BAIL (art. 185 C.c.Q.)

Ce bail a une durée de _____ Du _____ au _____
Préciser le nombre de semaines ou de mois Jour Mois Année

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ \$ Par mois Par semaine
Le coût total des services est de _____ \$ Par mois Par semaine
Le loyer total est de _____ \$ Par mois Par semaine

Ce loyer est le résultat de l'application de la réglementation relative aux conditions de location des logements à loyer modique.

Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.

DATE DU PAIEMENT

■ PREMIER TERME
Le loyer sera payé le _____
Jour Mois Année

■ AUTRES TERMES

Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé. Toutefois il peut varier en cours de bail conformément aux articles 1992 et 1994 C.c.Q. (mentions 13 et 14).
Le locateur ne peut exiger aucune avance au locataire (exemple: décaissement pour les clés).
Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.
Paiement des autres termes: Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples: le

Régie
du logement

Québec



Identification des parties – L.L.M.

LE LOCATEUR

- Souvent, c'est le propriétaire
- Parfois, c'est un mandataire
(administrateur, dirigeant, etc.)
 - Office municipal d'habitation (OMH)
 - Coopérative d'habitation
 - Organisme sans but lucratif (OSBL)

La durée du bail

La durée d'un bail de L.L.M, est :

- **à durée fixe de 12 mois (prioritairement)**

Sauf :

- **s'il s'agit d'un nouveau locataire (bail conclu en cours d'année)**
- **s'il s'agit d'un locataire visé par l'article 1990, C.c.Q. (relogement)**
- ❖ ***Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de TROIS mois.***

Obligations

LOCATEUR

- Livrer à la date convenue et maintenir le logement et ses accessoires **en bon état de réparation, d'habitabilité et de propreté**
- Procurer la jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail
- Ne pas modifier le logement et les conditions de location au cours du bail

LOCATAIRE

- Maintenir le logement **en bon état de propreté**
- Remettre le logement dans l'état où il l'a reçu
- Ne pas troubler la jouissance paisible des lieux
- Ne pas modifier le logement

Obligations

LOCATEUR

- Entretien le logement afin qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il est loué
- Faire les réparations autres que les menues réparations d'entretien (locataire)

LOCATAIRE

- Informé le locateur de toute défektivité
- Payer le loyer en totalité à la date convenue au bail (obligation principale)

Catégories de demandes

CAUSES CIVILES URGENTES	Demandes concernant l'expulsion du locataire, la cession du bail ou les ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail et demandes visant la reprise du logement ou l'éviction d'un locataire âgé de 60 ans ou plus
CAUSES CIVILES PRIORITAIRES	Demandes relatives à la résiliation du bail pour autres motifs que le non-paiement du loyer
CAUSES CIVILES GÉNÉRALES	Demandes dont le litige ne met pas en cause l'occupation du logement (ex. : dommages-intérêts, diminution de loyer)
NON-PAIEMENT	Demandes ayant pour objet la résiliation du bail au motif de non-paiement du loyer
FIXATION ET RÉVISION	Demandes ayant trait à l'ajustement annuel du loyer

Non-paiement

Tribunal administratif le plus achalandé au Québec

En 2014-2015

- **69 821 demandes ont été introduites au tribunal;**
- **71 314 audiences ont été tenues;**
- **46 314 décisions ont été rendues.**

	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Fixation et révision	5 364	5 135	5 664
Non-paiement	45 618	43 645	40 905
Causes civiles	22 742	21 223	20 617
Causes relancées*	-	2 482	2 635
TOTAL	73 724	72 485	69 821
Variation en pourcentage	- 6,0 %	- 1,7 %	- 3,7 %

Régie
du logement

Québec 

L.L.M. – Recours

CAUSES CIVILES	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Causes introduites par les propriétaires	13 861	13 289	12 477
Demandes reliées au déguerpissement	3 103	3 092	2 964
Résiliation de bail pour autre motif	4 524	4 192	3 739
Recouvrement de loyer (cas spéciaux)	1 777	1 790	1 574
Rétractation d'une décision	443	489	489
Reprise du logement	1 022	898	850
Dommages-intérêts	752	808	866
Expulsion après échéance du bail	376	401	348
Ordonnances	368	335	343
Autorisation de convertir en copropriété divisé	264	211	141
Aliénation d'un ensemble immobilier	4	6	9
Recours propres aux logements à loyer modique	10	12	9
Travaux majeurs (autorisation)	37	24	29
Autres recours	1 181	1 031	1 116
Causes introduites par les locataires	8 210	7 934	8 140
Résiliation de bail	738	783	782
Diminution de loyer	1 398	1 491	1 775
Dommages punitifs	592	583	450
Autres dommages-intérêts	856	851	894
Rétractation d'une décision	2 078	1 856	1 945
Autorisation de déposer le loyer	455	165	128
Restitution d'une somme due	155	132	141
Ordonnances	276	270	368
Recours entre colocataires	93	93	78
Recours propres aux logements à loyer modique	65	63	48
Travaux majeurs (opportunité et conditions)	54	38	35
Autres recours	1 450	1 609	1 496
Causes relancées*	671	-	-
TOTAL	22 742	21 223	20 617
Variation en pourcentage	- 9,1 %	- 6,7 %	- 2,9 %

Régie
du logement

Québec



L.L.M. – Définition

Article 1984 (Code civil du Québec)

Est à loyer modique le logement :

- **situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à la SHQ;**

OU

- **administré par la SHQ ou par une personne morale dont les coûts d'exploitation sont subventionnés en tout ou en partie par la SHQ :**

- **Office municipal d'habitation (OMH)**
- **Coopérative d'habitation**
- **Organisme sans but lucratif (OSBL)**

Régie
du logement

Québec 

L.L.M. – Définition

Article 1984 (suite)

Est aussi à loyer modique le logement situé dans un autre immeuble appartenant à un tiers :

- **dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la SHQ;**

OU

- **pour lequel la SHQ verse une somme à l'acquit du loyer (ex. : programme *Supplément au loyer*).**

Registre de demandes et Liste d'admissibilité

Article 1985

Le locateur d'un L.L.M. doit tenir à jour un registre des demandes de location et une liste d'admissibilité à la location d'un logement, conformément aux règlements de la SHQ et, le cas échéant, aux règlements qu'il est autorisé à prendre lui-même en application des règlements de la Société.

Lorsqu'un logement est vacant, il doit l'offrir à une personne inscrite sur la liste d'admissibilité, dans les conditions prévues par ces règlements :

- ⇒ Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique**
- ⇒ Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique**

Avis et Recours

Article 1986

1. Refus du locateur d'inscrire une demande au registre ou sur la liste d'admissibilité.
2. Personne radiée de la liste ou inscrite dans une catégorie ou sous-catégorie de logement autre que celle à laquelle elle a droit.

RECOURS : la personne peut s'adresser à la Régie pour faire réviser la décision du locateur.

Délai : 1 mois de la date du refus

Avis et Recours

Article 1986 (suite)

- **PREUVE** : le locateur doit établir qu'il a agi dans les conditions prévues par les règlements.
- **DÉCISION** : le tribunal peut, le cas échéant, ordonner l'inscription de la demande au registre ou l'inscription, la réinscription ou le reclassement de la personne sur la liste d'admissibilité.

Avis et Recours

Article 1987

- Si le locateur attribue un logement à une personne autre que celle qui y a droit en vertu des règlements :

RECOURS : la personne peut s'adresser à la Régie pour faire réviser la décision du locateur.

DÉLAI : dans le mois de l'attribution du logement

PREUVE : le locateur doit établir qu'il a agi dans les conditions prévues par les règlements.

Avis et Recours

Article 1987 (suite)

DÉCISION : Le tribunal peut, le cas échéant :

- **ordonner de loger la personne dans un logement de la catégorie à laquelle elle a droit ou, si aucun n'est vacant, de lui attribuer le prochain logement vacant de cette catégorie;**
- **s'il y a urgence, ordonner de loger la personne dans un logement équivalent, à loyer modique ou non, qui correspond à la catégorie de logement à laquelle elle a droit.**
 - ❖ **NOTE : Si le loyer de ce logement est plus élevé que celui que cette personne aurait payé pour le logement auquel elle a droit, le locateur est tenu d'en payer l'excédent.**

Droit au maintien dans les lieux

Article 1936 (C.c.Q.)

- **Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux (colocataires).**
- **Renouvellement automatique du bail à son terme.**
 - ❖ **Il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.**

EXEMPLES : Reprise de logement, éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement, etc.

L.L.M. – Exception

Article 1988

Lorsqu'un L.L.M. est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire :

RECOURS : le locateur peut demander à la Régie la résiliation du bail ou la modification de certaines conditions du bail si, sans cela, il n'aurait pas attribué le logement au locataire ou l'aurait fait à des conditions différentes.

DÉLAI : dans les DEUX mois où il a connaissance de la fausse déclaration

- ❖ N. B. : Selon la jurisprudence, si la fausse déclaration survient lors de la reconduction du bail, les conséquences pour le locataire sont les mêmes.

La cessation de cohabitation ou le décès ne met pas fin au bail

Article 1991

En cas de cessation de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès de celui-ci, la personne qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux n'a pas droit à la reconduction de plein droit du bail :

- **si elle ne satisfait plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements.**

RECOURS : Le locateur peut résilier le bail

DÉLAI : avis de TROIS mois avant la fin du bail

Droit au maintien dans les lieux

Article 1993

Le locataire qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux et qui reçoit un avis de résiliation du bail :

RECOURS : peut s'adresser au tribunal pour s'opposer au bien-fondé de la résiliation.

DÉLAI : 1 mois à compter de la réception de l'avis

- ❖ Le locataire qui ne répond pas est réputé l'avoir acceptée.

Fixation de loyer et Modification du bail

Des règles différentes
pour les L.L.M.

Article 1956

Le locateur ou le locataire d'un logement à loyer modique ne peut faire fixer le loyer ou modifier d'autres conditions du bail que conformément aux dispositions particulières à ce type de bail.

Régie
du logement

Québec 

La détermination du loyer

Article 1992

Le locateur qui avise le locataire de son intention d'augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis.

- **Si le loyer n'est pas déterminé selon les règlements de la SHQ :**

RECOURS : le locataire peut s'adresser à la Régie pour réviser le loyer.

DÉLAI : dans les DEUX mois qui suivent la détermination du loyer.

Avis d'intention d'augmentation de loyer

Avis du locateur
(art. 1942)

DÉLAI :

Bail de 12 mois

Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail

Bail de moins de 12 mois

Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail

Avis d'intention d'augmentation de loyer

Obligation du locataire (art. 1992)

Le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui ET les preuves requises pour l'attestation des revenus.

DÉLAI : dans le mois de la demande du locateur

- **En tout temps, le locataire doit informer le locateur de l'ajout d'un occupant (Règlement sur les conditions de location des L.L.M.)**

Avis de modification des conditions du bail

Avis du locateur
(art. 1942)

DÉLAI :

Bail de 12 mois

Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail

Bail de moins de 12 mois

Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail

Avis de modification des conditions du bail

Article 1993

Le locataire qui reçoit un avis de modification de la durée ou d'une autre condition du bail peut :

RECOURS : s'adresser à la Régie pour statuer sur la durée ou sur la modification demandée.

DÉLAI : dans le mois de la réception de l'avis

- ❖ Le locataire qui ne répond pas est réputé avoir accepté les nouvelles conditions.

La réduction du loyer

Article 1994

Le locateur est tenu, au cours du bail et à la demande d'un locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition de son ménage, de réduire le loyer conformément aux règlements de la SHQ.

RECOURS : si le locateur refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser à la Régie pour obtenir la réduction.

- **Selon *Règlement sur les conditions de location des L.L.M.*, le locateur doit informer le locataire de sa décision :**

DÉLAI : 30 jours de la date du dépôt de la demande ET des pièces justificatives

La réduction du loyer

Article 1994 (suite)

Toutefois, si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli* :

RECOURS : le locataire peut s'adresser à la Régie pour contester ce rétablissement.

DÉLAI : dans le mois du rétablissement de loyer

*** (art. 21 – *Règlement sur les conditions de location des L.L.M.*)**

Relogement du locataire

Article 1989

Le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité.

RECOURS : si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie de logement autre que celle à laquelle il a droit, le locataire peut s'adresser à la Régie pour contester la décision du locateur.

DÉLAI : dans le mois de la réception de l'avis de refus du locateur ou de l'attribution du logement

Relogement du locataire

Article 1990

Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de TROIS mois.

RECOURS : le locataire peut faire réviser cette décision par la Régie.

DÉLAI : dans le mois de la réception de l'avis

Sous-location, Cession et Résiliation de bail

Article 1995

- Le locataire d'un L.L.M. ne peut sous-louer le logement ou céder son bail (*à cause de la vocation sociale particulière et du cadre restreint de ce parc locatif*).
- Le locataire peut, en tout temps, résilier le bail :
 - DÉLAI : en donnant un avis de TROIS mois au locateur.

La Régie du logement

UNE SOURCE DE RENSEIGNEMENTS

Montréal + Laval + Longueuil

514 873-BAIL (2245)

Ailleurs au Québec

1 800 683-BAIL (2245)

25 bureaux et trois points de service au Québec

www.rdl.gouv.qc.ca

Régie
du logement

Québec 

La Régie du logement - SHQ

Merci!



Régie
du logement

Québec 