

CHRONIQUE - MARS 2018

SORTONS LES BOULES À « MYTHES » DE NOS LOGEMENTS

La plupart d'entre nous avons déjà vécu dans un appartement. Que ce soit le temps des études, le temps d'économiser de l'argent afin d'investir dans un projet de maison ou le temps d'une vie, nous avons pratiquement tous dû appliquer les règles qui encadrent le bail d'habitation. Or, certaines croyances erronées, parfois mises en application, sont ancrées dans la culture populaire. Nous vous proposons donc d'en regarder quelques-unes et de vous apporter un éclairage juridique sur ces mythes persistants.

« Pour annuler mon bail d'habitation, je peux envoyer un avis 3 mois à l'avance. »

Pour résilier un bail d'habitation, il faut effectivement envoyer un avis de non-reconduction. Par contre, il faut le faire dans les délais qui sont prévus par la loi. Lorsqu'on a signé un bail de 12 mois ou plus, l'avis doit être envoyé dans les 3 à 6 mois avant la fin du bail. Par exemple, si vous avez signé un bail d'une durée de 12 mois se terminant le 30 juin, vous devrez faire parvenir votre avis de non-reconduction entre le 1er janvier et le 31 mars.

Si ce dernier est de moins de 12 mois ou à durée indéterminée, le délai d'envoi de l'avis est de 1 à 2 mois avant la fin du bail. Ainsi, la loi ne prévoit pas la possibilité pour un locataire de résilier son bail en envoyant un 3 mois d'avis.

« Mon propriétaire peut entrer chez moi n'importe quand! »

Le propriétaire a effectivement le droit d'entrer dans votre logement. Mais attention, il doit accéder à votre logis selon les règles prévues par la loi. En fait, il est prévu qu'un avis doit être envoyé en respectant certains délais pour que le propriétaire puisse pénétrer dans l'appartement. Voici quelques situations prévues par la loi :

- pour vérifier l'état de l'appartement ou y effectuer des travaux mineurs, un avis de 24 heures est nécessaire;
- pour effectuer des travaux majeurs à l'appartement, un avis d'au moins 10 jours avant le début des travaux est requis;
- pour effectuer des travaux majeurs nécessitant une évacuation du logement de plus d'une semaine, un avis de 3 mois est alors nécessaire;
- lorsqu'il s'agit d'une situation urgente, le propriétaire peut accéder aux lieux en tout temps.

« Mon immeuble sera vendu à de nouveaux propriétaires. Ils ne veulent pas renouveler mon bail. Je serai donc obligé de quitter mon appartement. »

Le Code civil du Québec prévoit le droit au maintien dans les lieux. À moins d'être dans un des cas d'exception prévu par la loi, le locataire d'un bail d'habitation a droit au renouvellement automatique de son bail peu importe qu'il y ait un changement de propriétaire ou non. Par ailleurs, le bail se renouvelle automatiquement d'année en année, et ce, aux mêmes conditions à moins que le propriétaire ait fait parvenir au locataire un avis de modification des conditions du bail.

Sachez qu'il y a trois manières de réagir à cet avis :

1. refuser les demandes du propriétaire : le propriétaire peut faire une demande devant la Régie du logement pour que ses modifications soient acceptées. Si aucune demande n'est logée à la Régie, le bail se renouvelle aux mêmes conditions;
2. accepter les demandes du propriétaire : le bail se renouvelle alors en fonction des nouvelles conditions acceptées;
3. ignorer l'avis : produit le même effet qu'une acceptation des nouvelles conditions.

Pour de plus amples informations concernant les baux de logement ou toute autre question de nature juridique, vous pouvez nous contacter par téléphone au 418-412-7722 ou venir nous rencontrer en personne! Notre service est gratuit.



Me Jessie Tremblay
Agente à l'information juridique



CENTRE DE JUSTICE
DE PROXIMITÉ
Saguenay –
Lac-Saint-Jean