

Le nouveau Code civil du Québec

Attention locataires !



PAR **ARNOLD BENNETT**

Le nouveau Code civil, en vigueur à partir du premier janvier 1994, a changé les lois entre locataire et propriétaire. En général, les locataires ont gagné de nouvelles et meilleures protections. Néanmoins, les changements sont compliqués et pas toujours clairs. Si vous avez des questions ou si vous avez besoin de renseignements plus précis, téléphonez à la Régie du logement. Elle a publié un sommaire qui fait la comparaison entre l'ancienne et la nouvelle loi. Vous pouvez également téléphoner au 488-0412 pour plus d'information ou attendre les séances d'information tous les

samedis à 11h00 au 4335 Hampton et les dimanches à 11h00 au 1450 Stanley, local 301.

Avis d'augmentation

Un propriétaire qui envoie un avis d'augmentation ou de changement de conditions doit mentionner les délais dont le locataire dispose pour répondre. Si cette date n'est pas mentionnée, l'avis n'est pas valable.

Reprise

Un propriétaire ne peut pas reprendre le logement pour un grand-parent ou un petit-enfant à moins de prouver qu'il en est le principal soutien. Un propriétaire (et pas le gérant!) n'a de droit de reprise automatique que pour lui-même, ses parents, ses enfants ou un ex-conjoint s'il est le soutien de celui-ci.

Rénovation

Un propriétaire doit faire la preuve que des réparations majeures sont indispensables et que le locataire doit libérer les lieux temporairement. Toutes les réparations doivent être effectuées entre 7h00 et 19h00.

Sous-location

Un locataire qui désire quitter son logement définitivement doit aviser le propriétaire par écrit qu'il cède son bail à une autre personne en indiquant le nom et l'adresse de celle-ci. Le propriétaire a quinze jours pour signifier son refus par écrit, refus qui doit s'appuyer sur une raison valable, telle l'incapacité de payer le loyer. Si le propriétaire ne signifie pas son refus, le bail est effectivement transféré et l'ancien locataire est dégagé de toute responsabilité face au bail.

Réalisation de travaux

Un locataire peut demander à la Régie la permission de réaliser des réparations jusqu'au montant déterminé par la Régie. Il n'est donc plus nécessaire d'obtenir une évaluation d'un contracteur pour attester le coût des petits travaux.

Nombre d'occupants

Un bail qui spécifie le nombre d'occupants dans un logement n'est pas légal. Par contre un propriétaire peut protester s'il y en a trop.

Poursuite en dommages et intérêt

Les locataires peuvent poursuivre en dommages le propriétaire qui les harcèle au point de limiter le droit de jouir en paix du logement. Les locataires peuvent aussi poursuivre en dommages s'ils ont été évincés ou expulsés de mauvaise foi.

La discrimination contre une femme parce qu'elle est enceinte peut aussi être un motif de poursuites en dommages.

Voisins dangereux

Un locataire n'a plus à prouver qu'un «voisin dangereux» (comme les vendeurs de drogue) le dérange personnellement. Il est simplement nécessaire de démontrer que quelqu'un dans l'édifice est dérangé par cette situation.

Le nouveau code civil a aussi changé beaucoup les règlements sur les condos ainsi que sur la réunion de plusieurs logements en un plus grand. Téléphonez à la Régie ou au 488-0412 pour tous les détails.

