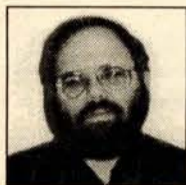




## LOGEMENT HOUSING

# Le nouveau Code civil du Québec Attention locataires!



PAR **ARNOLD BENNETT**

**L**e 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. ♦



# Quebec's New Civil Code Tenants: Be Aware!



BY **ARNOLD BENNETT**

**Q**uebec's new Civil Code, which took effect on January 1<sup>st</sup>, has changed the laws covering the landlord-tenant relationship. Overall tenants have gained new and better protections. But the changes are complicated and unclear. Below is a brief summary of some significant changes, but anyone having questions or needing detailed information should contact the Régie du logement. They have published a booklet that compares the old and new laws. People may also call my Housing Hotline at 488-0412 or attend one of the information meetings held every Saturday at 11 a.m. at 4335 Hampton and every Sunday at 11 a.m. at 1450 Stanley, Room 301.

### Notice of Increases

Landlords sending notices of rent increases or changes to the lease must state the tenant's dead-

line to reply. If no deadline is mentioned, the entire notice is invalid.

### Repossession

Landlords can't "repossess" or take back a dwelling for their grandparent or grandchild unless they prove they are that relative's main source of support. Owners (not managers!) may only repossess for themselves, their parents, their children, or an ex-spouse they are supporting.

### Renovation

Landlords must prove that major repairs are reasonable and that temporary evacuation of the tenant is necessary. Repairs must be done between 7 a.m. and 7 p.m.

### Sublet and Transfer

Tenants wanting to leave a dwelling can give the landlord written notice that they are leasing to another person (the name and address of that person must be included in the notice). The landlord has 15 days to reply and may refuse only for "serious" reasons such as inability to pay rent. If the landlord doesn't refuse, the transfer takes effect and the original ten-

ant is no longer responsible for the lease or the rent.

### Permission to Work

Tenants may now ask the Régie for permission to do repairs that cost up to a certain value. Therefore, tenants will no longer need a contractor to testify in court about the costs of small repairs.

### Number of Occupants

Leases restricting the number of occupants in a dwelling are no longer legal. However, landlords can still object to overcrowding.

### Punitive Damages

Tenants have the right to sue for punitive damages if a landlord harasses them, limits their "right of peaceful enjoyment or induces [them] to leave the dwelling," if they have been evicted in bad faith or if the apartment repossessed in bad faith. Discrimination against a pregnant woman is also grounds for claiming punitive damages.

### Dangerous Neighbors

Tenants no longer have to show that a "dangerous neighbor" (ex.: drug dealer) is bothering them personally. They only have to

show that someone in the building has been bothered.

The new code significantly changes rules governing condos and the combining of dwellings to make larger dwellings. Contact the Régie and/or the Housing Hotline for full information and stay informed! ♦

New York Times, Janvier 1994. À Liège, en Belgique, un projet de recyclage génère:

**240 emplois, 10 millions \$ de profits**  
investis dans la création d'emplois.

Pour son avenir économique, Montréal doit prendre le virage écologique.

**MONTREAL ÉCOLOGIQUE**

le parti VERT de Montréal

Agissez, devenez membre. Info : 281-VERT

New York Times, January 1994. In Liège, Belgium, a recycling project creates:

**240 jobs, profits of \$10 million**  
invested to create new jobs.

For our economic future, Montreal must take the green option.

**ECOLOGY MONTREAL**

the GREEN party in Montréal

Act now, become a member: 281-VERT