



# COMITÉ LOGEMENT D'AIDE DE QUÉBEC OUEST

Série de formations sur  
les droits des locataires  
2024-2025

**101 :**

***Introduction,  
recherche de  
logement et  
discrimination***

2024



# **Plan de la présentation**

## 1. Présentation

### 1.1 Série d'ateliers

## 2. Le droit des locataires : Contexte

## 3. Définitions Droit civil et droit du louage

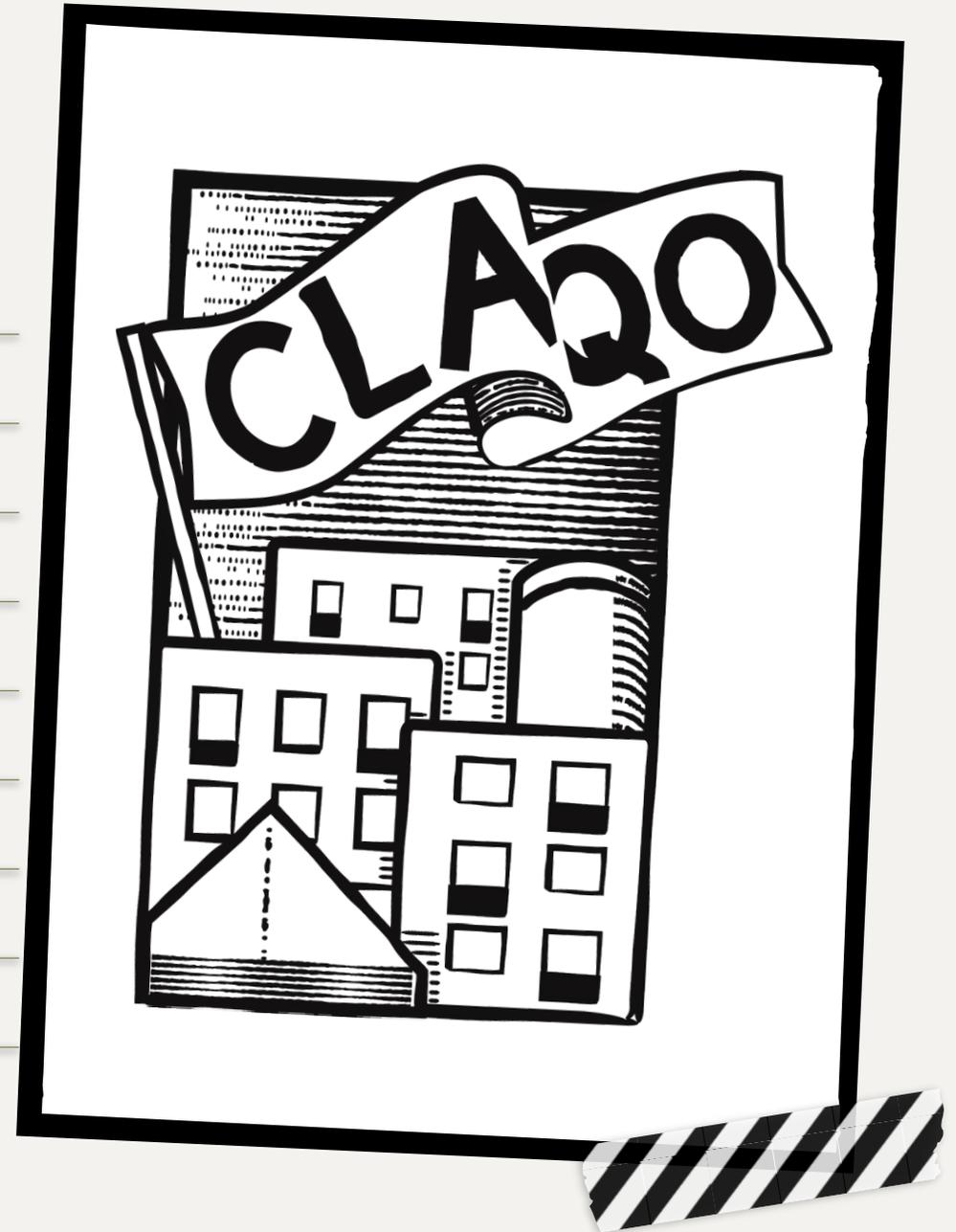
## 4. Avant d'arriver dans le logement : Recherche de logement et discrimination

## 5. Signature du bail : le dépôt de garantie

## 6. Signature du bail : Le contrat de bail

## 7. En cours de bail : Les obligations légales de chaque partie

## 8. Période de questions et Atelier de discussions



# **Comité logement d'aide de Québec ouest**



Droit au logement

Promotion du  
développement du  
logement social



Défense collective  
des droits des  
locataires



# ***Revendications principales***

- Grand chantier de construction de 10 000 logements sociaux, par année, pour les 15 prochaines années
- Contrôle universel et obligatoire des loyers, un gel et un registre des loyers
- En gros, une amélioration substantielle des conditions de vie, de logement et des droits des locataires



## **1.1. Série de formations : prochaines dates**

---

7 novembre : 101 Introduction, recherche de logement et discrimination

---

14 novembre : 102 Bail de logement et droits généraux

---

21 novembre : 103 Droit au maintien dans les lieux et expulsion des locataires

---

28 novembre : 104 Droit à la jouissance paisible des lieux, harcèlement, entretien des logements et processus juridique au TAL

---

5 décembre : 105 Renouvellement du bail et hausse de loyer

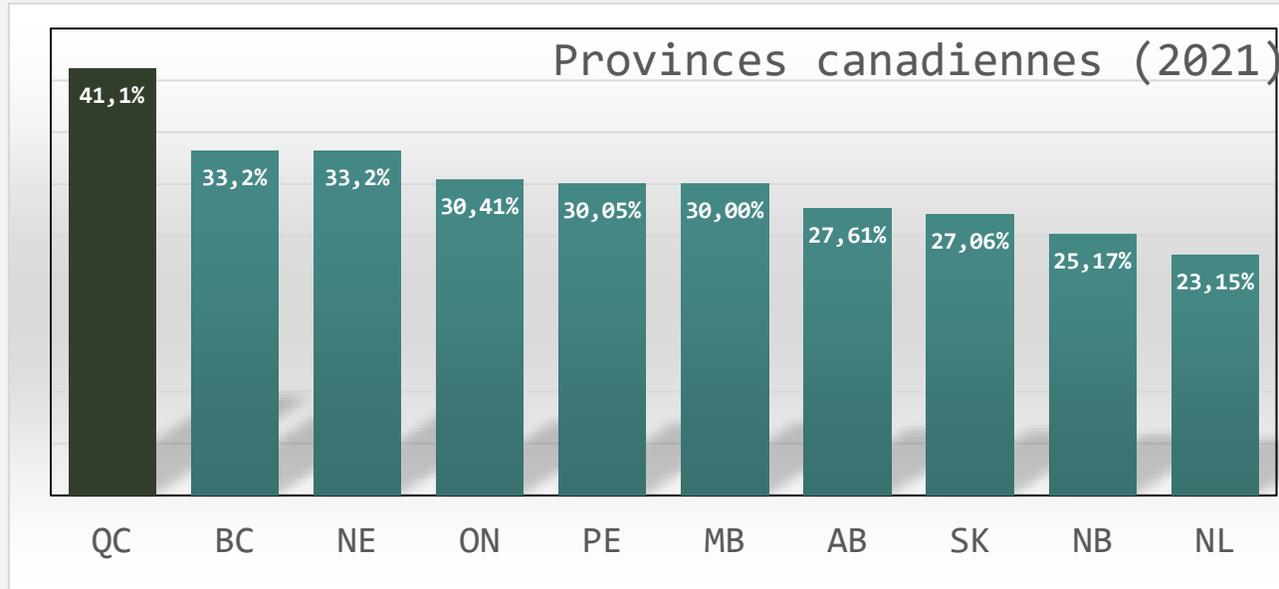
**Tous les jeudi 18h30**

**Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin**

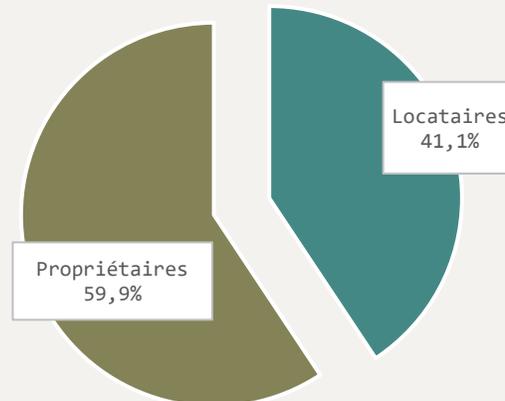


## 2. Le droit des locataires : contexte

Proportion des ménages locataires au Canada, selon la province, 2021

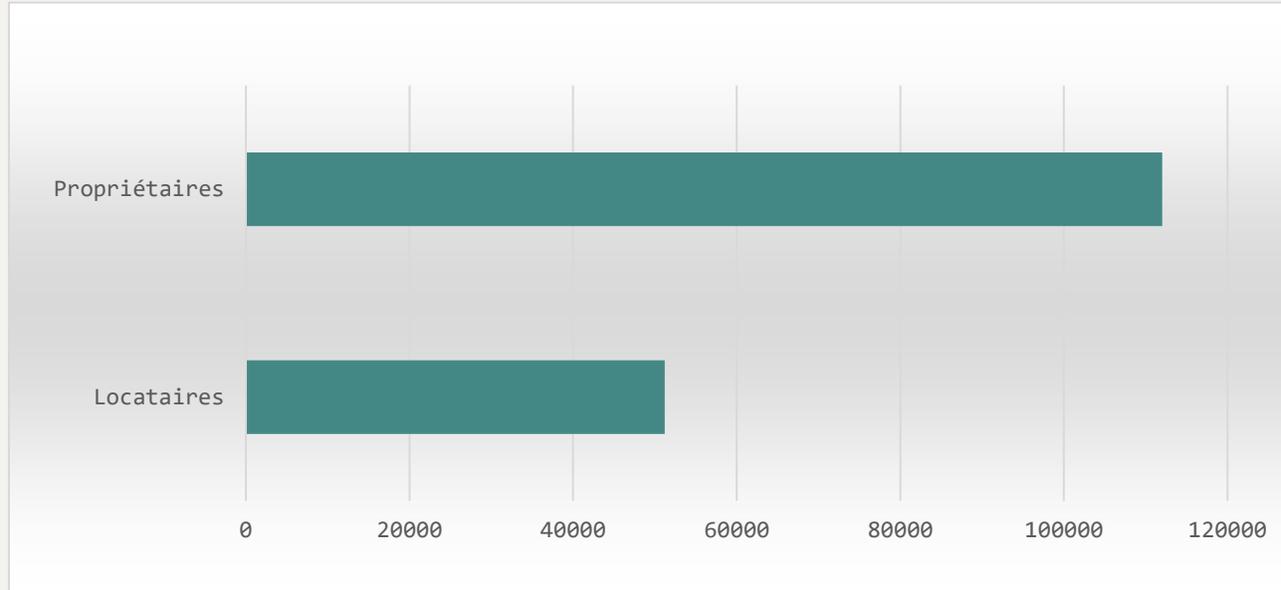


Proportion des ménages locataires au Québec, 2021



# 2. Le droit des locataires : contexte

Revenu moyen annuel des ménages à Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, 2021



En 2023	Studio	3 1/2	4 1/2	5 1/2	Total
Loyer moyen à Sainte-Foy et Sillery	768 \$	967 \$	1 184 \$	1 239 \$	1 069 \$
Loyer moyen à la Ville de Québec	721 \$	909 \$	1 047 \$	1 189 \$	999 \$

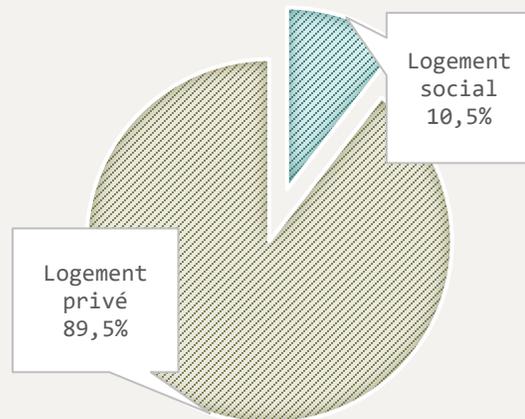
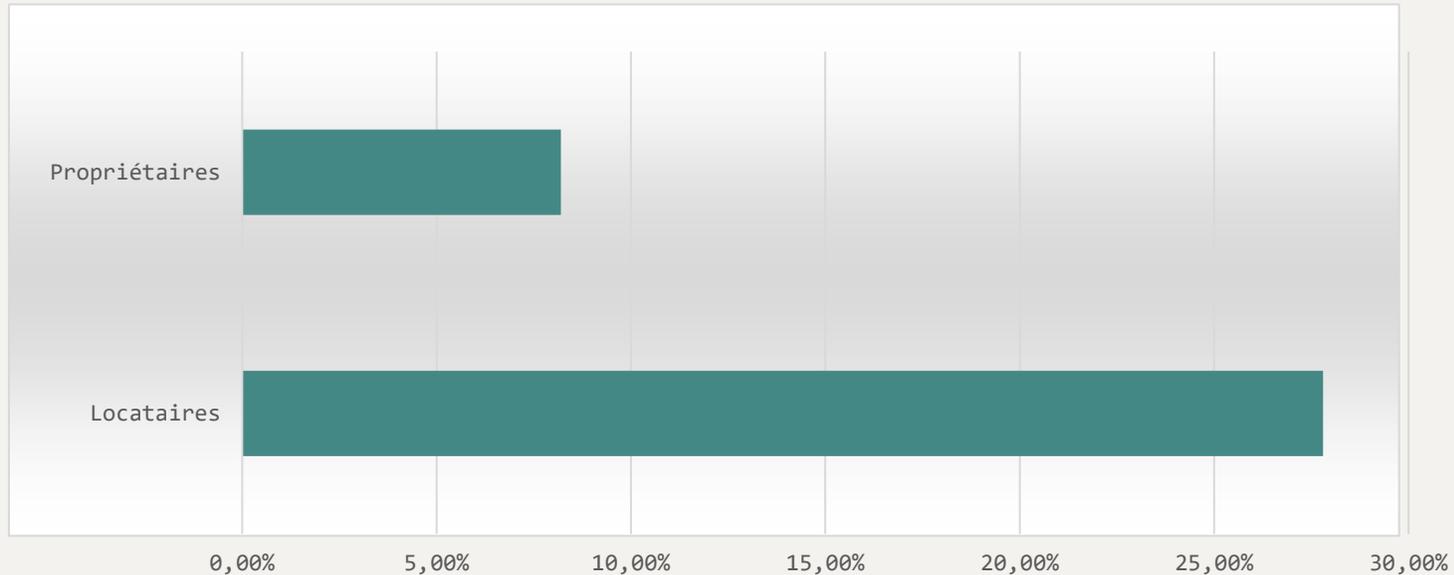
Prestation de base de l'aide sociale : **807 \$/mois**



## 2. Le droit des locataires : contexte

### locataires

Pourcentage des ménages consacrant plus de 30% de ses revenus pour se loger à Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, 2021



Proportion des ménages locataires au Québec, selon le mode d'occupation du logement, 2021



## **2. Le droit des locataires : contexte propriétaires**

**Selon les données de la Société d'habitation du Québec  
(2002) :**

**277 100** propriétaires bailleurs au Québec, ce qui représente près de 4 % de la population adulte du Québec.

**221 000** de ces propriétaires possèdent un peu plus de **35 % du parc locatif**.  
Ce groupe est composé principalement de petits propriétaires occupants de duplex et de triplex.

**1 900 propriétaires** possèdent presque **23 % du parc locatif**; chaque propriétaire possède 50 logements ou plus.



## **2. Le droit des locataires : contexte historique**

**1973** : Réforme majeure du droit du louage, protection des locataires

**1979** : Réforme complétant la réforme de 1973

**1980** : Formation de la Régie du Logement (appelé Tribunal administratif du logement (TAL) depuis 2020)

**1991** : Refonte du Code civil du Québec (qui ne change presque rien aux articles concernant le droit du louage)

**1996** : Obligation d'utiliser le formulaire obligatoire du TAL pour les baux de logement

**2016** : Loi « Françoise David »

**2019** : Réforme de la Régie du logement qui devient le Tribunal administratif du logement

**2024** : projet de loi 31 et 65



### 3. Définition :

## Droit civil

- Alors que le droit criminel s'intéresse aux comportements interdits, le droit civil s'intéresse avant tout aux personnes, aux rapports que les personnes ont entre elles et aux biens (objets).
- Il n'a généralement pas d'institution qui a le mandat de poursuivre les contrevenants (comme la police ou le DPCP).
- Le droit civil ne cherche pas à « punir », mais bien à « réparer » un dommage. On n'ira donc pas en prison si l'on est trouvé responsable d'une faute civile!
- Cela repose sur la personne qui vit un litige de poursuivre la personne qui lui cause préjudice.

# CODE CIVIL DU QUÉBEC

---

# CIVIL CODE OF QUÉBEC

Québec, le jeudi 15 juin 2023

l'attention de :

**PROBLÈME DE MOISSURE DANS MON LOGEMENT**

**SOUS TOU  
PAR COURRIER**



## 3. Définition :

### Droit du louage

- Droit contractuel
- Contrat de louage :
  - + Art 1851, al 1., du C.c.Q :  
«Contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien meuble ou immeuble, pendant un certain temps »
- Trois composantes
  - + Un bien dont on a la jouissance
  - + Un loyer
  - + Une durée
- Bilatéral : les deux contractant.e.s ont des obligations

- Ce que c'est :
  - + Cela engage uniquement les personnes qui ont signé le contrat
  - + Cette entente est irréductible

#### Ce que ce n'est pas :

- + C'est rarement comparable aux contrats similaires
- + Aux yeux de la loi ce n'est pas un contrat de consommation
- La loi sur la protection du consommateur vient spécifiquement exclure le louage du logement de son champs d'application.



## 3. Définition : Logement

- Pas de définition dans le code civil
- Jurisprudence :
  - + Il faut s'attarder à l'intention des parties
  - + Composantes d'un logement :
    - Unité d'habitation autonome
    - Incluant les commodités usuelles (ex. : cuisine, salle de bain)
    - Exclut les parties communes d'un immeuble

- Cela inclut
  - + Chambres (une pièce où on peut dormir, mais qui n'inclut pas de salle de bain et/ou de cuisine exclusive)
  - + Il est possible d'utiliser jusqu'à un tiers du logement pour autre chose que l'habitation (bureau de travail, etc.), à moins que le bail l'interdise.

### Mais cela exclut explicitement

- + Établissement hôtelier
- + Établissement de santé et services sociaux
- + Une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum sont louées ou à louer et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur, ni salle de bain indépendante.
- + Jurisprudence : Les centres d'hébergement temporaire
- Baux à régime particulier
  - + Établissement d'enseignement
  - + Logement à loyer modique (PSL ou HLM)
  - + Maison mobile



# 4. Avant d'arriver dans le logement :

## Recherche de logement et discrimination

### 4.1 Renseignements personnels

Renseignements personnels qui peuvent être exigés par un futur locateur

Catégorie	Ce qui peut être demandé
Identité et contact	<ul style="list-style-type: none"><li>-Nom</li><li>-Adresse</li><li>-Numéro de téléphone</li><li>-Numéro d'assurance sociale (dans certains cas)</li></ul>
Comportement antérieur	<ul style="list-style-type: none"><li>-Nom ou coordonnées de l'ancien locateur</li><li>-Nom ou coordonnées du dernier concierge</li><li>-Si le locataire est d'accord : l'être de référence</li></ul>
Capacité financière	<ul style="list-style-type: none"><li>-Attestation d'un ancien locateur</li><li>-Extrait pertinent du dossier de crédit</li><li>-Enquête de crédit faite avec le consentement du locataire</li></ul>



Possibilité de faire une plainte à la Commission d'accès à l'information si on s'estime lésé



Attention à la promesse de location!

# 4. Avant d'arriver dans le logement :

## Recherche de logement et discrimination

### 4.2 Discrimination 1

**Art 10 C.d.l.p.** Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.

N.B. :

1- Le TAL n'est pas compétent

2- Possibilité de déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse



# 4. Avant d'arriver dans le logement :

## Recherche de logement et discrimination

### 4.2 Discrimination 2

**1899 C.c.Q.** Le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par les dimensions du logement; il ne peut, non plus, agir ainsi pour le seul motif que cette personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du présent chapitre ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.

N.B. :

1- Le TAL n'est pas compétent

2- Il faut s'adresser à la Cour du Québec ou à la Cour supérieure



# 4. Avant d'arriver dans le logement :

## Recherche de logement et discrimination

### 4.3 Résumé

1. Aucun recours n'existe présentement qui permettrait aux candidat.e.s à la location d'avoir un logement
2. Les motifs de refus légitimes du propriétaire :
  - Doute sur la capacité de payer des candidat.e.s
  - Le comportement antérieur des candidat.e.s met en doute la capacité de ceux-ci à respecter leurs obligations
  - La taille du ménage est trop grande pour le logement
3. Toutefois, rarement le propriétaire va offrir un motif de refus



Enregistrez ce que  
le propriétaire  
vous dit!



# 5. Signature du bail : Le dépôt de garantie

1904 C.c.Q. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.



La seule chose que le propriétaire peut exiger c'est le premier mois de loyer

Le propriétaire ne peut pas exiger un dépôt de garantie



# 6. Le bail de logement

- Est un contrat légal entre le locateur et le locataire
- Il peut être verbal, par tolérance ou écrit.
- En principe, le locateur est obligé de fournir le bail sur le formulaire officiel du TAL

**Tribunal administratif du logement Québec**

www.tal.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 de logement

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)**

<b>Nom</b>	_____
N° Rue	_____ App. _____
Municipalité	_____ Code postal _____
N° de téléphone	_____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel	_____
<b>Nom</b>	_____
N° Rue	_____ App. _____
Municipalité	_____ Code postal _____
N° de téléphone	_____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel	_____
S'il y a lieu, représenté par: _____	

<b>Nom</b>	_____
N° Rue	_____ App. _____
Municipalité	_____ Code postal _____
N° de téléphone	_____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel	_____
<b>Nom</b>	_____
N° Rue	_____ App. _____
Municipalité	_____ Code postal _____
N° de téléphone	_____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel	_____

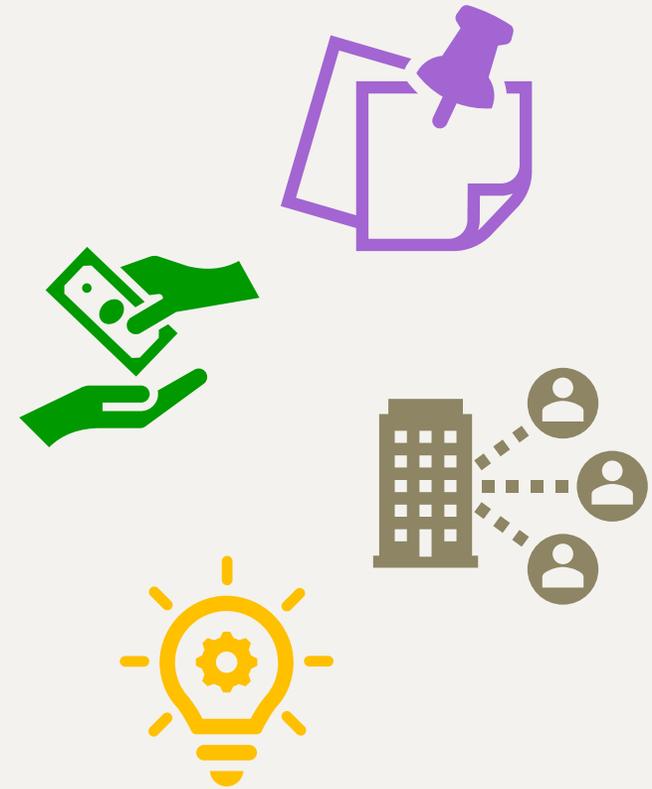
Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser.  
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.



# 7. Les obligations légales de chaque partie

## 7.1 Les obligations des locataires

- La principale : le paiement du loyer
- L'utilisation du logement de façon responsable
  - Salubrité
  - Nombre d'occupant·e·s
- Réparations mineures
  - Avertir le propriétaire si on a conscience d'une défectuosité
- Interdiction de faire des changements majeurs
- La remise du logement en bon état
- La bonne conduite et le respect de la tranquillité
- L'utilisation du logement à des fins résidentielles



# 7. Les obligations légales de chaque partie

## 7.2 Les obligations du locateur



- ❑ La principale : fournir le logement au locataire pour la raison pour laquelle il est loué pour toute la durée du bail
  - ❑ Procurer la jouissance paisible des lieux
  - ❑ Faire les réparations nécessaires
- ❑ Il est responsable également des actions de ses représentant·e·s

### IMPORTANT

Le/la locataire d'un logement a le droit au maintien dans les lieux

Le/la locataire peut, en principe, renouveler son bail tant qu'il ou elle le désire

Sauf exception, le propriétaire a besoin de l'accord du locataire pour mettre fin au bail



# 8. Périodes de questions

## Recherche de logement

- + [www.lespac.com](http://www.lespac.com)
- + Quebec.kijiji.ca
- + Marketplace (Facebook)
- + Service d'aide à la recherche de logement
  - 418-780-5211
  - <https://www.omhq.qc.ca/me-loger-a-faible-cout/aide-a-la-recherche-de-logement>

## Logement social

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
  - [www.omhq.qc.ca](http://www.omhq.qc.ca)
  - 418-780-5200
- Fédération des coopératives d'habitation
  - [www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)
  - 418-648-1354
- Fédération régionale des OBSL en habitation
  - [www.rqoh.com](http://www.rqoh.com)
  - 418-614-2495

## Ressource juridique

- ❑ Tribunal administratif du logement
  - [www.tal.gouv.qc.ca](http://www.tal.gouv.qc.ca)
  - 1-800-683-2245
- ❑ RCLALQ
  - [www.locataire.info](http://www.locataire.info)
- ❑ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
  - [www.cdpedj.qc.ca](http://www.cdpedj.qc.ca)
  - 418-643-1872
- ❑ Commission d'accès à l'information
  - 418-528-7741
- ❑ Aide juridique
  - [www.aidejuridiquequebec.qc.ca](http://www.aidejuridiquequebec.qc.ca)
  - 418-643-4167

**Service d'inspection  
de la ville de  
Québec**

- 311



# 8. discussions

## Questions :

- Comment lutter contre la discrimination?
- Avez-vous déjà été discriminéE?
- Avez-vous déjà eu de la difficulté à trouver un logement?
- Comment s'assurer que toutes et tous aient droit à un logement convenable qui respecte leurs moyens?
- Est-ce qu'un propriétaire vous a déjà demandé un dépôt de garantie?
- Qu'est-ce qui arriverait si c'était possible de demander un dépôt de garantie?

