

Capsule 10 – Louer un appartement

➤ Comment trouver un appartement?

L'important est de ne pas limiter tes recherches aux journaux ou à Internet. Ces deux sources sont excellentes, mais tu peux aussi te promener dans les différents quartiers qui t'intéressent pour voir s'il y a des annonces. Les babillards des épiceries, des cégeps et des universités peuvent aussi t'aider. Lors de tes recherches, prend en considération le prix, l'emplacement, le nombre de colocataires que tu veux avoir, les frais d'électricité et de chauffage (s'ils ne sont pas inclus) et s'il y a des meubles inclus (électroménagers).

➤ Je vais visiter un premier appartement, que dois-je vérifier?

Essaie d'aller visiter l'appartement de jour pour ainsi voir tous les défauts. Si le chauffage et l'électricité sont à la charge du locataire; demande le prix payé par le locataire qui est dans l'appartement présentement. Tu peux aussi obtenir cette information auprès d'Hydro-Québec, avant même de louer. Il est vraiment important que tu t'assures de la salubrité du logement, ne te gêne pas pour regarder dans les placards et autour du bain et des éviers. Demande au propriétaire s'il fournit la peinture en cas de besoin et informe-toi de la tranquillité des lieux. Lors de la première visite, pose aussi les questions suivantes:

- L'appartement est-il semi-meublé ?
- Les animaux sont-ils acceptés?
- Qui s'occupe du déneigement et de la tonte de la pelouse (toi ou le propriétaire)?
- Est-ce qu'il y a un stationnement d'inclus (sinon tu pourrais devoir acheter une vignette pour te stationner dans les rues)?
- Est-ce qu'il y a une buanderie dans l'immeuble ou près de l'immeuble?

Assure-toi que les détecteurs de fumée sont installés et fonctionnels, que les portes se verrouillent bien et qu'il y a une sortie de secours. Si un membre de ta famille ou un ami t'accompagne ça te permet d'avoir un témoin. Si le locataire est encore dans le logement, informe-toi sur la raison de son départ et sur le montant de son loyer.

➤ Ma mère m'a dit que je devais prendre une assurance habitation, est-ce que c'est vrai?

Tu n'es pas obligé d'en avoir une, mais il est fortement recommandé d'avoir une couverture pour la responsabilité civile en cas de feu, car si cela arriverait, tu devrais tout racheter (vêtements, meubles etc.). Une telle assurance te coûtera environ 15\$ par mois. Tes parents peuvent aussi te mettre sur leurs propres assurances. Vérifie les modalités auprès de la compagnie.

➤ Quelles sont mes obligations envers le propriétaire?

Bien entendu, tu dois payer le loyer à la date convenue sans quoi le propriétaire pourrait déposer une plainte à la Régie du logement et tu es responsable de respecter ton bail pour toute sa durée. Le bail c'est un contrat ! Tu dois maintenir le logement propre, ne pas changer les serrures sans que le propriétaire y consente et respecter tes voisins en évitant le bruit

excessif. Il faut aussi que tu avises immédiatement le propriétaire s'il y a un bris ou une défectuosité et que tu permettes la vérification de l'état des lieux si le propriétaire t'a averti 24 heures à l'avance. Lors de la réception de l'avis de reconduction (renouvellement) du bail, si tu informes le propriétaire que tu désires quitter, tu devras remettre le logement dans le même état que lors de ton arrivée.

➤ **Je veux quitter mon appartement avant la fin de mon bail que dois-je faire?**

Tu as le choix entre la sous-location ou la cession de ton bail. Si tu optes pour la sous-location tu demeureras responsable de ton bail envers le propriétaire, tandis que si tu optes pour la cession de bail, tu céderas tous les droits et toutes les obligations qui sont liés à ton bail (tu n'auras plus de liens avec le bail). Normalement, c'est toi qui a le devoir de trouver quelqu'un à qui sous-louer ou céder ton bail et le propriétaire ne peut pas refuser sans raison valable.

➤ **Quelles sont les obligations du propriétaire envers moi et les autres locataires?**

Il doit te procurer la jouissance paisible de ton appartement, maintenir le logement en bon état d'habitabilité et faire toutes les réparations nécessaires, sauf les petites réparations qui sont plutôt à ta charge. Le nombre d'occupant dans les différents logements doit respecter des conditions normales de confort et de salubrité. Le propriétaire ne peut pas transformer la destination de ton logement pendant que tu l'habites (il ne pourrait pas transformer ton appartement en local commercial). Il peut te demander le paiement du premier mois dès la signature du bail et si tel est le cas, demande-lui un reçu. Pour les mois suivant, le propriétaire ne peut pas exiger des chèques postdatés, ni te demander un dépôt pour les clés, ni pour quoi que ce soit d'autre. En cas de problème, tu peux faire une plainte à la Régie du Logement ou demander conseil à un organisme de défense des droits des locataires.

➤ **J'ai un colocataire, que puis-je faire pour m'assurer que cette personne respecte ses engagements?**

Tu peux faire une convention entre colocataires. Cette convention te permet de définir les règles à suivre dans l'appartement et qu'ainsi tout le monde respecte son espace personnel et les espaces communs. Elle te permettra d'avoir un contrat écrit entre toi et ton colocataire et de clarifier les obligations de chaque personne. Attention, cette convention ne vient pas remplacer ton bail, elle vient plutôt le compléter. Elle peut comprendre, par exemple, les points suivants: la part du loyer et des autres dépenses à payer par chaque personne, les conséquences en cas de non-paiement et le partage de l'espace commun. Pour un exemple de contrat de colocation:

http://www.monappart.ca/statique/files/lettres_type/Contrat_coloc.pdf

Pour en savoir davantage:

<http://www.monappart.ca/statique/>

<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/accueil.asp>

http://www.acefrsq.com/int/serv_loc.html