



éducaloi

Droits des locataires

Mini-guide



À PROPOS D'ÉDUCALOI

Éducaloi est un organisme à but non lucratif québécois dont la mission est de rendre le droit accessible, facile à comprendre et à utiliser dans la vie quotidienne.



PRÉCISIONS IMPORTANTES

Version septembre 2025.

- Les lois peuvent changer. Retrouvez ce guide sur notre site Internet pour vous assurer que vous avez en main la version la plus récente.
- Ce guide contient des informations générales. Si vous avez besoin de conseils, vous pouvez contacter une avocate ou un avocat.
- Vous pouvez partager ce guide, mais vous ne pouvez pas le modifier. Il reste la propriété d'Éducaloi.

© Éducaloi.

REMERCIEMENTS

Ce guide a été réalisé avec la participation financière du ministère de la Justice du Canada.



Ministère de la Justice
Canada

Department of Justice
Canada

Pourquoi lire ce guide?

Vous êtes locataire? Vous avez des questions à propos de votre logement? Ce guide vous aide à comprendre vos droits et vos devoirs, et ceux de votre propriétaire.

Table des matières

Pourquoi lire ce guide?	3
C'est quoi un bail?	4
Ce n'est pas parce que c'est écrit dans votre bail que c'est légal!	5
Vos responsabilités comme locataire	6
Les responsabilités de votre propriétaire	7
La colocation	8
Le logement en mauvais état	10
Le chauffage dans votre logement	12
L'augmentation de votre loyer	14
La reprise de logement	16
Cession de bail ou sous-location?	18
Comment faire une cession ou sous-location?	19
Vos recours	20
Ressources	22

Régie du logement ou Tribunal administratif du logement?

Beaucoup de personnes parlent encore de la « Régie du logement », mais elle n'existe plus depuis 2019. Elle a été remplacée par le **Tribunal administratif du logement**. C'est là que vous pouvez régler des problèmes liés à votre logement.

C'est quoi un bail?

Un bail de logement, c'est un contrat entre vous et votre propriétaire pour louer un logement. Parfois, on appelle la ou le propriétaire « locateur » ou « locatrice ».

Votre bail doit inclure, entre autres :

- ✓ le prix du loyer,
- ✓ la durée du bail (combien de temps vous allez rester),
- ✓ les règles du logement.

Les règles que votre propriétaire doit respecter

Votre propriétaire doit :

- Utiliser le formulaire officiel du Tribunal administratif du logement pour votre bail.
- Écrire le bail en français, sauf si vous êtes d'accord pour utiliser une autre langue.
- Inscrire le prix de l'ancien loyer dans la section « G » du bail.
- Vous donner le règlement de l'immeuble, s'il y en a un.

Et si vous n'avez rien signé?

Même si le bail est verbal, c'est un vrai bail. Votre propriétaire doit alors vous donner un bail écrit dans les 10 jours.

Ce qui est écrit dans le bail n'est pas toujours légal!

Certaines clauses sont interdites! Voici des exemples.

L'expulsion de votre logement

Il est interdit d'écrire dans le bail que votre propriétaire peut vous mettre dehors n'importe quand. La loi prévoit des cas limités où on peut vous expulser du logement, comme :

- si vous ne payez pas votre loyer,
- si votre propriétaire veut reprendre le logement pour y habiter (Pages 16 et 17).

Aucun paiement à part votre loyer

Votre propriétaire n'a pas le droit de vous demander plus d'argent que votre loyer. Par exemple, c'est interdit de vous demander un dépôt de sécurité, un dépôt pour les clés, ou de vous faire payer pour visiter un logement.

Vous pensez qu'une clause de votre bail est illégale? Contactez le Tribunal administratif du logement ou un Comité logement. Vous trouverez leur numéro de téléphone aux pages 22 et 23. Ils peuvent vous aider gratuitement.

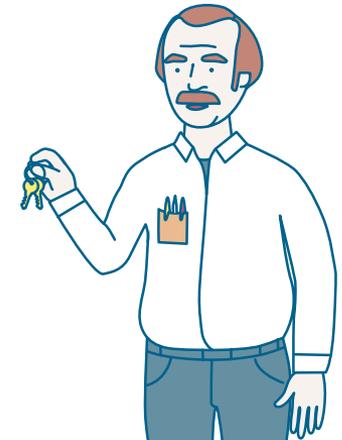
Vos responsabilités comme locataire

- Payer votre loyer à temps. La date est indiquée dans votre bail.
- Garder votre logement en bon état. Aviser votre propriétaire rapidement quand il y a un problème. Par exemple, signalez une fuite dès que vous la voyez.
- Respecter les règlements de l'immeuble. Par exemple, vous ne pouvez pas avoir d'animaux de compagnie si le règlement l'interdit.
- Faire les petites réparations, comme changer une ampoule ou repeindre une petite zone du logement.
- Utiliser votre logement seulement pour y habiter. Par exemple, vous ne pouvez pas ouvrir un commerce dans votre logement.
- Remettre le logement en bon état en partant. Par exemple, si vous avez brisé une poignée de porte, vous devez la réparer avant de déménager.
- Ne pas déranger les autres locataires. Par exemple, vous ne pouvez pas faire jouer de la musique trop forte, surtout le soir ou la nuit.

Les responsabilités de votre propriétaire

De son côté, votre propriétaire doit :

- Vous donner un logement sécuritaire et en bon état. Par exemple, il ne doit pas y avoir de moisissure, les fenêtres doivent bien fermer et l'électricité doit fonctionner.
- Respecter votre vie privée. Par exemple, votre propriétaire ne peut pas entrer chez vous sans permission, sauf en cas d'urgence.
- Éviter que d'autres locataires vous dérangent trop.
- Faire toutes les réparations nécessaires dans le logement (sauf les petites réparations, que vous devez faire vous-même).

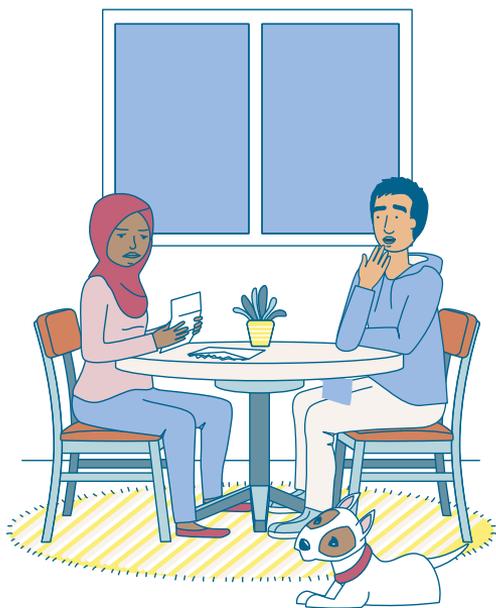


La colocation

Vous partagez votre logement avec d'autres personnes? C'est ce qu'on appelle une **colocation**.

Chaque colocataire doit :

- payer sa part du loyer à temps,
- utiliser le logement de façon responsable,
- ne pas déranger les autres locataires de l'immeuble.



Qui doit payer le loyer?

Attention! Si votre colocataire ne paie pas, vous pourriez devoir payer à sa place, selon ce qui est écrit dans votre bail.

Le nom de votre colocataire n'est pas sur le bail?

— Vous devez payer le loyer complet si l'autre ne paie pas.

Vos deux noms sont sur le bail?

— Regardez si votre bail contient la mention « les locataires s'engagent solidairement » :

- Si vous avez coché « non » ou si votre bail ne dit rien à ce sujet, vous êtes seulement responsable de votre partie du loyer.
- Si vous avez coché « oui », vous devez payer le loyer complet si l'autre ne paie pas.

Attention! Si votre colocataire n'a pas payé sa part du loyer depuis plus de trois semaines, votre propriétaire peut demander au Tribunal administratif du logement que vous soyez expulsés, même si vous, vous avez payé votre part.

Logement en mauvais état

Logement en mauvais état, mais encore habitable

Un logement est en mauvais état s'il a des problèmes, mais qu'on peut encore y vivre. Par exemple, c'est le cas s'il y a un escalier dangereux ou des coquerelles.

Logement qui n'est pas habitable

Un logement n'est plus habitable s'il met en danger votre santé ou votre sécurité, par exemple s'il y a un problème de moisissure ou une infiltration d'eau importante.



Que faire?

Demandez d'abord à votre propriétaire de faire les réparations nécessaires. Si ça ne fonctionne pas, vous pouvez :

- Envoyer une mise en demeure, c'est-à-dire une lettre où vous demandez au propriétaire de faire les réparations dans un délai précis.
- Si votre propriétaire ne fait toujours pas les réparations, vous pouvez faire réparer vous-même et demander un remboursement. Dans ce cas, gardez les factures.

Vous découvrez que votre logement est dans cet état :

- **avant votre déménagement**, vous pouvez refuser d'emménager.
- **pendant votre bail**, vous pouvez quitter votre logement après avoir avisé votre propriétaire. Vous ne payez pas le loyer tant que le logement reste dans cet état.

Quand le logement redevient habitable, votre propriétaire doit vous le dire et vous proposer de revenir.

Attention! Si votre propriétaire croit que votre logement est encore habitable, elle ou il peut contester votre départ et vous demander de continuer à payer le loyer. Vous pouvez prendre des photos et des vidéos du logement avant de quitter.

Le chauffage dans votre logement

Votre logement doit être chauffé quand il fait froid.

Qui paie pour le chauffage?

Regardez la section « E » du bail : c'est vous ou votre propriétaire.

Même si c'est vous qui payez le chauffage, votre propriétaire doit vous donner un système qui fonctionne bien.

À partir de quand?

Il n'y a pas de date précise pour commencer à chauffer votre logement. L'important est de garder une température adéquate : normalement, en hiver, la température doit être autour de 21°C.

Par exemple, s'il fait 15°C dans votre chambre au mois de décembre, ce n'est pas acceptable.

Que faire en cas de problème?

Problème de chauffage?

Voici quoi faire :

1. Avertissez votre propriétaire tout de suite.
2. Donnez-lui un délai raisonnable pour régler le problème. Si c'est urgent, vous pouvez donner un délai plus court. Par exemple, s'il fait -15°C dehors, vous pourriez lui donner 24h pour régler le problème.
3. Si le problème n'est pas réglé rapidement, votre propriétaire doit vous donner une solution temporaire efficace, comme une chaufferette.
4. Si votre propriétaire ne fait rien et que le problème est urgent, vous pouvez faire réparer vous-même et lui demander un remboursement, ou déposer une demande au Tribunal administratif du logement.



Augmentation de votre loyer

Pour augmenter le loyer, votre propriétaire doit :

1. Vous envoyer un avis écrit.
2. Respecter un délai précis, selon la durée de votre bail :

Durée du bail	Quand votre propriétaire doit envoyer l'avis
Un an ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Moins d'un an	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Pas de durée	Entre 1 et 2 mois avant l'augmentation

L'avis doit indiquer :

- le montant de l'augmentation,
- les choix que vous avez,
- vos droits si vous refusez l'augmentation de loyer,
- votre délai pour refuser l'augmentation.

Que faire?

Vous recevez un avis d'augmentation?

Vous avez trois choix :

- accepter l'augmentation et rester dans votre logement,
- refuser l'augmentation et quitter le logement à la fin du bail,
- refuser l'augmentation et rester dans votre logement.

Si vous refusez l'augmentation et voulez rester dans votre logement, vous devez répondre à votre propriétaire. Vous avez un mois après avoir reçu l'avis pour le faire.

Ensuite, votre propriétaire peut :

- ne rien faire, ce qui veut dire que votre loyer n'augmentera pas,
- négocier avec vous pour arriver à une entente,
- demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer.

Vous n'avez rien d'autre à faire. C'est à votre propriétaire d'aller devant le Tribunal.

Vous voulez savoir si l'augmentation est raisonnable?

Vous pouvez :

- appeler un Comité logement,
- aller voir le Registre des loyers en ligne. Ce registre vous montre les prix des logements dans votre quartier.

Vous trouverez leur adresse et numéro de téléphone aux pages 22 et 23 de ce guide.

La reprise de logement par votre propriétaire

En général, vous pouvez rester dans votre logement aussi longtemps que vous le voulez.

Par contre, votre propriétaire a le droit de vous expulser du logement dans certains cas, par exemple pour y habiter ou pour loger ses enfants. C'est ce qu'on appelle une reprise de logement.

Quand est-ce que la reprise de logement est interdite?

Votre propriétaire ne peut pas reprendre votre logement :

- Pour le relouer plus cher à quelqu'un d'autre.
- Si le propriétaire de votre immeuble est une compagnie.
- S'il y a plusieurs propriétaires, à moins qu'ils soient conjoints ou mariés.
- Si votre propriétaire possède un autre logement libre et semblable.
- Si vous êtes une personne aînée avec un faible revenu.



Que faire?

Pour reprendre votre logement, votre propriétaire doit vous envoyer un avis écrit dans un délai précis :

Durée du bail	Délai minimum pour vous envoyer l'avis
6 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Moins de 6 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Pas de durée précise	Entre 1 et 2 mois avant la date de reprise du logement.

Si vous recevez une demande de reprise de logement

Vous avez un mois après avoir reçu l'avis pour accepter ou refuser la reprise de votre logement. Si vous ne répondez pas, cela veut dire que vous refusez la reprise.

Si vous refusez la reprise, votre propriétaire peut :

- décider de ne pas reprendre votre logement, ou
- demander au Tribunal administratif du logement l'autorisation de reprendre votre logement. Dans ce cas, elle ou il doit prouver que les raisons de cette reprise sont permises. Par exemple, votre propriétaire devra prouver que sa fille va vraiment venir habiter là, et que ce n'est pas juste pour vous faire partir.

Quitter votre logement avant la fin de votre bail

Vous voulez quitter votre logement avant la fin de votre bail? Voici vos options.

Cession de bail

Quand vous faites une cession de bail, vous transmettez votre bail à une autre personne. Cette personne vous remplace sur le bail. Par exemple, c'est elle qui devra payer le loyer, respecter les règlements, et s'occuper du logement. Vous ne serez plus responsable du logement après.

Après avoir cédé votre bail, vous devez quitter le logement à la date convenue.

Sous-location

Quand vous faites une sous-location, vous gardez votre bail, mais vous louez votre logement à quelqu'un d'autre pour un certain temps. Donc, vous continuez d'être responsable du logement et du bail.

Vous continuez de payer le loyer à votre propriétaire et vous le réclamez ensuite à votre sous-locataire.

À la fin de la sous-location, vous pouvez revenir dans votre logement.

Comment faire une cession de bail ou une sous-location?

1. Envoyez un avis à votre propriétaire. Vous pouvez le faire par écrit ou verbalement, mais il est mieux d'avoir une preuve, comme un courriel.
2. Votre propriétaire a 15 jours pour répondre. Si vous n'avez pas de réponse, c'est comme si votre propriétaire avait accepté.

Dans quel cas le propriétaire peut refuser?

Dans certains cas, il faut que votre propriétaire ait une bonne raison pour refuser. On appelle cela un «motif sérieux».

Sous-location

Votre propriétaire peut seulement refuser pour un motif sérieux, par exemple, si la personne proposée ne peut pas payer le loyer.

Cession de bail

Votre propriétaire n'a pas besoin de motif sérieux pour refuser.

Par contre, s'il refuse sans motif sérieux, votre bail se termine quand même à la date inscrite dans votre avis. Donc, vous pourrez quitter votre logement, mais la personne à qui vous vouliez céder votre bail ne pourra pas emménager.

Que faire si votre propriétaire ne respecte pas la loi?

Par exemple, votre propriétaire :

- ne fait pas venir d'exterminateur pour régler un problème de coquerelles?
- ne répare pas une fuite d'eau, une fenêtre cassée, ou des prises électriques défectueuses?

—> **Vous pouvez agir.**

Voici les étapes à suivre.

1. Parler à votre propriétaire

Expliquez le problème clairement, le plus tôt possible. Parfois, cette communication suffit pour régler le problème.

2. Envoyer un avis écrit

Si votre problème n'est toujours pas réglé, vous pouvez envoyer un avis écrit à votre propriétaire.

Cet avis peut être un courriel, une lettre simple ou une mise en demeure. Dans l'avis, vous pouvez expliquer :

- le problème,
- depuis quand le problème dure,
- ce que vous demandez,

Vous pouvez donner un délai raisonnable à votre propriétaire pour corriger le problème, par exemple 7 jours. Gardez une copie de cet avis.

3. Déposer une demande au Tribunal administratif du logement (TAL)

Si le propriétaire ignore votre avis ou ne règle pas le problème, vous pouvez faire une demande officielle au Tribunal administratif du logement.

Le Tribunal peut :

- Obliger votre propriétaire à réparer ce qui ne fonctionne pas dans le logement. Par exemple : réparer le chauffage, enlever la moisissure.
- Obliger votre propriétaire à vous verser une compensation financière, par exemple, si vous avez dû acheter une chaufferette.
- Réduire votre loyer temporairement, pendant que le logement est en mauvais état.

Besoin d'aide pour faire une demande?

Vous pouvez consulter le Comité de logement de votre quartier ou de votre région. Vous trouverez leur numéro de téléphone aux pages 22 et 23 de ce guide.

Ressources

Qui appeler pour avoir de l'aide?

**Pour connaître
vos recours**

Tribunal administratif du logement
(autrefois la Régie du logement)

 514 873-2245
(Montréal)

 1 800 683-2245
(Ailleurs au Québec)

**Pour vous aider
dans vos
démarches
ou pour vous
aider à faire
respecter
vos droits**

**Regroupement des comités logement
(RCLALQ)**

 rclalq.qc.ca

 1-866-521-7114

**Pour connaître les
loyers près
de chez vous**

Registre des loyers

 registre-des-loyers.ca/fr/qc

**Pour trouver de
l'aide près de
chez vous**

211 Québec

 Grand-Montréal et
Gatineau :
211qc.ca/

 Autres régions :
211quebecregions.ca/

 Composez le 211

**Pour trouver
une avocate
ou un avocat**

Barreau du Québec

 [barreau.qc.ca/fr/trouver-avocat/
services-reference/](http://barreau.qc.ca/fr/trouver-avocat/services-reference/)

JurisRéférence

 jurisreference.ca

**Centres de justice de proximité
du Québec**

Services gratuits d'information juridique
en personne dans plusieurs régions du
Québec

 justicedeproximite.qc.ca

Question droit ?  éducaloi

educaloi.qc.ca