

# J'ai de la difficulté à payer mon loyer!



## 1 Qu'est-ce que je dois payer à mon propriétaire?

Normalement, la seule chose que vous devez payer à votre propriétaire, c'est le loyer dont vous avez convenu. Votre propriétaire ne peut pas exiger un paiement par des versements qui dépassent la valeur d'un mois de loyer. Également, votre propriétaire ne peut pas exiger que vous lui donniez un dépôt de garantie pour les clés ou pour des dommages éventuels.

## 2 Quand dois-je payer le loyer?

Sauf entente contraire, le loyer doit être payé le premier de chaque mois. La loi ne prévoit pas de délais de grâce, ce qui veut dire que, dès le deuxième jour du mois, le loyer est en retard. Cela veut dire que votre propriétaire pourrait, dès le lendemain, déposer une demande à la Régie du logement. Le paiement est dû à la date convenue, que cette date tombe un mardi ou un dimanche. Également, le loyer doit être payé en entier, ce qui signifie que le propriétaire n'est pas tenu d'accepter que vous lui payiez le loyer en plusieurs versements dans le mois. Techniquement, un loyer payé qu'en partie est un loyer impayé.

Le seul paiement que votre propriétaire est en droit de demander à l'avance est le paiement du premier mois. Par exemple, si vous signez en mars un bail qui débute en juillet, votre propriétaire pourrait vous demander de payer, en mars, le mois de juillet prochain. Cependant, cela signifie que votre loyer du mois de juillet est déjà payé, votre prochain paiement sera dû le 1er août suivant.

## 4 Où dois-je payer mon loyer?

En principe, le loyer est quérable, c'est-à-dire qu'il appartient au propriétaire ou à son représentant de venir chercher le loyer. Ainsi, si rien n'est prévu à ce sujet dans votre bail, votre propriétaire devra venir chez vous pour collecter le loyer. Par contre, vous n'avez pas l'obligation de demeurer cloué dans votre salon à attendre que votre propriétaire vienne chercher son dû. Habituellement, votre propriétaire devrait vous prévenir de l'heure de sa visite.

Rien n'empêche que vous conveniez d'un autre lieu de paiement! En effet, il n'est pas rare que le bail prévoit que vous deviez payer votre loyer chez votre propriétaire (lorsque celui-ci est votre voisin), au bureau du concierge, ou même par la poste. Mais, si vous payez par la poste, n'oubliez pas de prévoir le délai de livraison!

## 3 À qui dois-je payer mon loyer?

Cela dépend de votre bail. Le loyer peut être payable au propriétaire, au concierge, ou à toute autre personne qui a le mandat de collecter les loyers. Ce qui est important, c'est de s'assurer de donner le loyer selon l'entente que vous avez avec votre propriétaire.

En cas de vente d'immeuble, vous devez être avisé personnellement du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui vous devrez payer le loyer. Souvent, c'est le notaire du nouveau propriétaire qui vous envoie une lettre. Vous devrez alors payer le loyer à la personne indiquée. Si vous n'avez pas été avisé du changement, vous pouvez demander la permission à la Régie du logement d'y déposer votre loyer. Par ailleurs, votre nouveau propriétaire doit respecter les clauses de votre bail comme s'il l'avait signé lui-même. Également, vous conservez votre droit d'habiter le logement.

## 5 Comment dois-je payer mon loyer?

Là encore, cela dépend de votre bail. Habituellement, le loyer est payable par chèque ou en argent comptant. Vous pouvez également payer votre loyer avec une traite bancaire, un mandat-poste ou un chèque certifié.

C'est à vous de décider si vous voulez ou pas payer par chèque post-daté. Le propriétaire ne peut pas vous imposer ce fonctionnement.

Il est important de conserver une preuve de votre paiement. En effet, en cas de mésentente, il vous appartiendra de prouver que le loyer est payé. Habituellement, un reçu signé de votre propriétaire est la façon la plus simple de prouver votre paiement. Si vous payez votre loyer par chèque, celui-ci constitue le reçu lorsqu'il est encaissé par le propriétaire.

## 6 Puis-je retenir mon loyer pour forcer mon propriétaire à faire des travaux?

**NON.** On ne peut pas se faire justice soi-même. Si vous reprenez votre loyer pour cette raison, votre propriétaire peut vous poursuivre à la Régie du logement pour non-paiement de loyer. La seule question qui sera débattue devant le régisseur sera de savoir si vous avez payé le loyer ou non. Pour forcer le propriétaire à faire des travaux dans votre logement, vous devez d'abord lui envoyer une lettre, et, si cela ne fonctionne pas, vous pouvez déposer une demande à la Régie du logement.

## 8 Je paie toujours mon loyer, mais souvent en retard.

À encore, cette situation peut présenter un problème. En effet, votre propriétaire peut demander la résiliation de votre bail. Lors de l'audition, il devra prouver à la Régie du logement que vous payez votre loyer souvent en retard et que cela lui cause un préjudice. Comme préjudice, votre propriétaire pourrait, entre autres, démontrer que vos retards l'obligent à de nombreux déplacements ou lui cause un retard dans le paiement de son hypothèque.

Selon la situation, le régisseur pourra, soit résilier le bail, soit rendre une ordonnance pour vous forcer à payer le loyer le premier de chaque mois. Lorsqu'une telle ordonnance a été rendue, vous avez l'obligation de respecter cette ordonnance. Si vous ne le faites pas, votre propriétaire pourra refaire une nouvelle demande et il aura de bonnes chances de pouvoir obtenir une résiliation de bail.

## 9 Mon proprio refuse de prendre mon loyer.

Aussi surprenant que cela puisse paraître, il arrive que certains propriétaires refusent de prendre le paiement d'un locataire pour ensuite prétendre que ce locataire ne paie pas son loyer ! Si cela vous arrive, il faut sans délai écrire une lettre à votre propriétaire en lui précisant que s'il refuse de collecter le loyer, vous demanderez dans un délai de dix jours la permission de déposer votre loyer à la Régie du logement.



## 7 Mon loyer est en retard de plus de trois semaines

Le problème est plus délicat. En effet, lorsque le retard de plus de trois semaines est constaté dans le cadre d'une audition à la Régie logement, le régisseur peut, à la demande de votre propriétaire, mettre fin à votre bail. La seule question lors de l'audition sera de savoir si le loyer est payé ou non. En principe, la raison pour laquelle le loyer n'est pas payé n'est pas pertinente, que ce soit parce que vous avez perdu votre emploi ou parce qu'il y a de la moisissure dans la salle de bain.

Cependant, vous pouvez éviter que votre bail soit résilié (c'est-à-dire cassé) en payant, avant le jugement, tous les loyers dus, plus les intérêts et un petit supplément qu'on appelle l'indemnité additionnelle. Le plus simple est généralement de payer au début de l'audition. Pour être valide, ce paiement doit être sûr, comme un paiement en argent comptant, un mandat-poste ou un chèque certifié. Un simple chèque personnel ne vous libère pas car rien ne garantit que votre compte bancaire contient suffisamment d'argent pour couvrir le chèque.

Three overlapping sheets of paper titled 'Loyer appartement 2', 'Loyer appartement 3', and 'Loyer appartement 4'. Each sheet has columns for 'DATE DE PAIEMENT', 'À JOUR', and 'RETARD'. The first sheet shows dates from 1 janvier to 1 décembre with checkmarks in the 'À JOUR' column. The other sheets are partially visible and also show checkmarks.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à communiquer avec nous ou venez nous rencontrer !



COMITÉ LOGEMENT  
ROSEMONT

5350, rue Lafond, Montréal (Québec) H1X 2X2  
Téléphone : (514) 597-2581 Télécopieur : (514) 524-9813

info@comitelogement.org  
www.comitelogement.org

**NOTE : Les renseignements sur cette fiche sont à titre informatif seulement et ne constituent pas une opinion juridique.**