

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>1</b>
Sujet	Page	
<b>Non-paiement de loyer</b>	<b>1</b>	

Cette procédure vise à faire connaître aux gestionnaires du logement social certaines pratiques favorisant le recouvrement des revenus de loyer en cas de non-paiement du locataire. Il ne faut cependant pas oublier que la clientèle des HLM en est une à revenu faible ou modeste. C'est pourquoi les avenues de solutions proposées se veulent souples et préconisent une approche axée vers les locataires. Il s'agit d'une pratique suggérée qui n'est nullement obligatoire.

Lorsqu'un requérant devient locataire d'un HLM ou à n'importe quel moment par la suite :

**Retrait pré-  
autorisé**

L'OMH propose au locataire d'adhérer au retrait pré-autorisé au compte de banque du locataire. L'OMH ne peut forcer le locataire à y adhérer.

**Chèques  
postdatés**

L'OMH demande au locataire de lui fournir des chèques postdatés.

Comme il *est* précisé au bail, « le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté ». Toutefois, l'office peut expliquer au locataire que, pour des raisons de sécurité, il est préférable de transiger via un chèque ou mieux encore, par retrait pré-autorisé

**Art. 1904 du  
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. »

**Premier mois de  
non-paiement**

Lors du premier mois de non-paiement de loyer :

1. Lorsque l'OMH constate qu'il y a non-paiement de loyer, il communique avec le locataire pour l'aviser de ce constat. L'office peut convenir immédiatement d'une date de rendez-vous avec le locataire ou attendre quelques jours. Si le paiement n'a toujours pas été effectué après ce délai, l'office doit rappeler le locataire pour établir une date de rencontre.

**Entente de  
paiement**

2. Lors de cette rencontre, l'office et le locataire établissent une entente de paiement. Cette entente devra être respectée scrupuleusement. Si le locataire éprouve des difficultés à gérer son budget, l'OMH peut lui suggérer des organismes qui pourraient l'aider à ce sujet, tels que l'ACEF (Association coopérative d'économie familiale), le C.L.S.C. (approche psycho-sociale), le Service budgétaire populaire, certains groupes de pastorale sociale et autres ressources communautaires.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>1</b>
Sujet	Page	
<b>Non-paiement de loyer</b>	<b>2</b>	

<b>Avis écrit</b>	<p>On peut tenter de déterminer quels sont les motifs qui expliquent que le locataire est un mauvais payeur avant de le référer à l'organisme approprié.</p> <p>3. Si l'OMH n'a pas été en mesure de communiquer verbalement avec le locataire, l'office doit lui faire parvenir un avis écrit en précisant que le paiement n'est pas reçu et qu'advenant qu'il ne soit pas fait avec diligence, l'OMH devra s'adresser à la Régie du logement. Par la même occasion, l'OMH invite le locataire à rencontrer l'office pour convenir d'une entente de paiement, si nécessaire.</p>
<b>Demande relative au non-paiement du loyer</b>	<p>4. Dans les cas où l'OMH ne peut communiquer avec le locataire ou si aucune entente n'a été conclue, l'office fait parvenir le formulaire de « Demande relative au non-paiement de loyer » à la Régie du logement en ne cochant que la case pour le recouvrement du loyer. Par le fait même, il ne se prévaut pas tout de suite de l'article 1971 du Code civil du Québec.</p> <p>« Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement. »</p>
<b>Art. 1971 du C.c.Q.</b>	
<b>Paiement partiel</b>	<p>5. L'OMH encaisse le loyer dès que le locataire lui remet un paiement et cela même s'il s'agit d'un paiement partiel.</p> <p>« Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé. »</p>
<b>Art. 1883 du C.c.Q.</b>	
<b>Deuxième mois de non-paiement</b>	<p>Lors du deuxième mois de non-paiement de loyer :</p> <p>1. L'OMH constate que le locataire n'a pas payé son loyer du mois courant et du mois précédent. L'office effectue alors un suivi téléphonique auprès du locataire qui n'a pas remboursé son loyer.</p> <p>2. Par la suite, l'OMH fait parvenir une lettre au locataire en précisant que le paiement du loyer courant est exigé le 23 et pour lui rappeler les conditions de l'entente de paiement du mois précédent, s'il y a lieu.</p> <p>S'il n'y a pas eu entente pour le mois précédent, l'OMH précise au locataire que ce paiement est aussi exigé depuis le 1<sup>er</sup> du mois précédent.</p> <p>3. Par ailleurs, s'il y a eu entente de paiement le mois précédent et qu'elle n'est pas respectée, l'OMH entreprend la procédure prévue pour le 23<sup>e</sup> jour</p>

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
<b>Pratiques administratives suggérées</b>	<b>IN</b>	<b>1</b>
Sujet		Page
<b>Non-paiement de loyer</b>		<b>3</b>

et qui est décrite au point 4 *qui suit*.

## Résiliation du bail

4. Le locateur fait parvenir un formulaire de « Demande relative au non-paiement de loyer » à la Régie du logement en s'assurant de cocher la case reliée à la résiliation du bail et à l'éviction du locataire.

L'administration de l'office informe le conseil d'administration de l'OMH des cas de non-paiement de loyer pour lesquels la Régie du logement a émis un avis d'éviction. En étant informés, les membres du conseil pourront mieux orienter les actions de l'OMH.

## Conclusion

Il faut souligner que chaque solution est différente. L'office peut être plus tolérant s'il s'agit d'une première infraction mais il sera avantageux de connaître les raisons qui sous-tendent le non-paiement de loyer. Il pourra ainsi prendre des décisions éclairées et suggérer des avenues de solutions mieux adaptées aux besoins du locataire. Bien entendu, s'il y a retard fréquent, l'OMH peut demander l'éviction du locataire.