

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	9
Sujet		Page
Relogement pour travaux majeurs et coûts admissibles		1

MISE EN CONTEXTE

Objectifs

Cette pratique administrative vise à faire connaître aux gestionnaires de logements sociaux les principes directeurs qui devront être considérés dans l'élaboration de mesures visant le déplacement des locataires dans les cas de travaux majeurs.

Elle suggère des options pour le relogement ainsi que des procédés pour le déménagement et la compensation financière raisonnable à verser aux locataires.

Finalement, pour vous aider dans les préparatifs, elle inclut les principaux articles du Code civil du Québec portant sur les travaux majeurs non urgents quant aux avis à expédier, aux délais à respecter ainsi qu'à l'indemnité payable aux locataires.

Enfin, ce cadre d'intervention peut aussi servir d'appui aux gestionnaires aux fins de la reddition de comptes.

PRINCIPES DIRECTEURS

Principes directeurs

Étant donné que la clientèle des HLM est à faible revenu, les mesures envisagées doivent privilégier la prise en charge des interventions et des dépenses directement par l'office d'habitation.

- L'évacuation du logement doit être nécessaire pour effectuer les travaux;
- L'office est responsable du relogement;
- L'office rembourse le locataire des dépenses raisonnables dues à l'évacuation des lieux;
- Le locataire continue à assumer sa juste part pour se loger et se nourrir.
- Il n'y a pas d'enrichissement.

Préparatifs

La planification des déménagements commence dès la consultation des locataires sur les travaux proposés et le budget RAM.

Une bonne préparation, en collaboration avec les locataires, permettra de minimiser les désagréments et les inquiétudes de part et d'autre.

Avis légaux

Le locataire devra être avisé au moins 10 jours avant la date prévue des travaux. S'il est nécessaire d'évacuer les lieux pour plus d'une semaine, le préavis devra être d'au moins trois mois.

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	9
Sujet		Page
Relogement pour travaux majeurs et coûts admissibles		2

Avis légaux
(suite)

Un avis, en bonne et due forme, devrait préciser par écrit les informations pertinentes aux travaux (nature, début, durée, période d'évacuation, particularités et indemnité).

L'avis pourrait être accompagné d'une lettre d'acceptation par le locataire sur laquelle il ne lui resterait qu'à apposer sa signature.

Dans les 10 jours suivant la réception de l'avis, le locataire doit manifester son intention de s'y conformer ou non. S'il omet de le faire, cela constitue un refus et dans ce cas, le locateur peut, dans les 10 jours suivants, demander à la Régie du logement de statuer sur l'évacuation; cette demande est instruite et jugée d'urgence.

OPTIONS POUR LE RELOGEMENT ET PROCÉDÉS LIÉS AU DÉMÉNAGEMENT

Logement

Le locateur dispose des options suivantes pour déplacer le locataire. Il convient avec ce dernier d'une option en tenant compte, autant que possible, des circonstances particulières.

1. Relogement prioritaire à l'intérieur du parc immobilier de l'office d'habitation; le locataire continue de payer son loyer.
2. Hébergement chez des parents ou des amis. Le locataire n'est donc pas tenu de payer le loyer à l'office; il dispose de ce montant pour dédommager, à sa convenance, ceux qui l'hébergent.
3. Relogement dans un logement privé selon la taille du ménage. Dans ce cas, l'office doit signer le bail avec le propriétaire et payer le coût du loyer. Le locataire continue de payer son loyer au bail à l'office d'habitation.
 - Si le locataire est assuré, il devra en informer son assureur;
 - Si le locataire n'est pas assuré, l'office d'habitation communique avec le courtier d'assurances pour couvrir la responsabilité civile du locataire chez le propriétaire privé. L'office d'habitation assumera le coût de cette assurance pour la durée de la relocalisation;
 - Seule la différence entre le coût de loyer fixé en HLM et celui payé par l'office au propriétaire privé incluant les éléments inclus dans le loyer de base (électricité, stationnement...) est comptabilisée dans le budget RAM.

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	9
Sujet		Page
Relogement pour travaux majeurs et coûts admissibles		3

Empaquetage

Au besoin, l'office fournit des boîtes ou en assume les frais. Le locataire procède à l'empaquetage de ses biens et effets personnels en vue du déménagement. Exceptionnellement, par exemple en cas d'inaptitude, les coûts pour l'empaquetage du contenu du logement peuvent être défrayés par l'office.

Entreposage

Les biens peuvent être déménagés ou entreposés dans une pièce sécurisée du logement, du bâtiment ou dans un autre lieu sûr. Advenant l'entreposage des biens par l'office, il est préférable de signer une entente avec le locataire quant à la disposition de ses biens (inventaire, lieu, personne autorisée...).

Déménagement

L'office prend en charge le déménagement (boîtes, meubles, entreposage...) et en assume les frais afférents.

COMPENSATION FINANCIÈRE

Versement

Le montant versé au locataire à titre d'indemnité est payable à la date de l'évacuation.

Un montant équivalent est également payable au locataire lorsqu'il réintègre le logement en HLM après les travaux majeurs.

Indemnité

L'indemnité vise à rembourser les dépenses raisonnables, reliées directement au relogement. L'office accorde une indemnité de 400 \$ pour couvrir l'ensemble de ces dépenses. Ce montant exclut les frais pour les boîtes, l'empaquetage, l'entreposage et le déménagement.

Il est entendu que le locataire peut réclamer, à l'aide de pièces justificatives, les dépenses raisonnables faites en surplus, si le montant versé s'avérait insuffisant. L'office d'habitation jugera de la recevabilité de la demande.

Comptabilisation des dépenses

Tous les frais afférents au relogement temporaire sont inclus dans le budget RAM. L'ensemble des dépenses doit être comptabilisé au poste 64492 Honoraires professionnels. Une note aux états financiers devra aussi être produite pour distinguer ces frais des autres honoraires professionnels payés par l'office.

ARTICLES DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Travaux majeurs non urgents

Art. 1922

Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	9
Sujet		Page
Relogement pour travaux majeurs et coûts admissibles		4

- Art. 1923** L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.
- L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.
- Art. 1924** L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation. Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus. Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.
- Art. 1925** Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les dix jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.
- En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.
- Art. 1926** Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive.
- Art. 1927** La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement.
- Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.
- Art. 1928** Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation.
- Art. 1929** Aucun avis n'est requis et aucune contestation n'est possible lorsque les modifications effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements.