

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	3
Sujet		Page
Règlement de l'immeuble et clauses additionnelles au bail		1

Ce sujet traite du règlement de l'immeuble et des clauses additionnelles incluses au bail ainsi que de certaines composantes à considérer lors de l'élaboration d'un tel règlement. Le règlement de l'immeuble vise avant tout à établir les règles que les locataires en HLM doivent observer dans l'immeuble. Par ailleurs, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses dites « additionnelles » au bail sans toutefois déroger aux dispositions décrites au point d) de la page 4.

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Art. 1894 du
C.c.Q.

L'article 1894 du Code civil du Québec (C.c.Q.) prévoit ce qui suit :

1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun.

Ce règlement fait partie du bail.

1991, c. 64, a. 1894.

CLAUSES ADDITIONNELLES AU BAIL

Art. 1893 du
C.c.Q.

L'article 1893 du Code civil du Québec stipule ce qui suit :

« Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883. »

En fait, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses mais il ne peuvent déroger, par une clause au bail, aux dispositions d'ordre public de la loi et à celles des règlements de la Société d'habitation du Québec.

Exemples de clauses qui seraient déclarées nulles si elles étaient incluses au bail :

Exemples

- une clause dans laquelle le locataire renoncerait dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 du C.c.Q.);
- une clause selon laquelle le locataire pourrait sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 du C.c.Q.);

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	3
Sujet		Page
Règlement de l'immeuble et clauses additionnelles au bail		2

- une clause qui limiterait la responsabilité du propriétaire ou qui le libérerait d'une obligation (art. 1900 du C.c.Q.);
- une clause qui rendrait le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 du C.c.Q.);
- une clause qui changerait les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifiaient (art. 1900 du C.c.Q.);
- une clause qui prévoirait l'augmentation du loyer en cours de bail (art. 1906 du C.c.Q.)
- une clause qui réduirait le délai d'avis de modification de loyer minimal de trois mois (art. 1942 du C.c.Q.).

Rappelons que les articles 1893 et 1894 sont aussi inscrits à la Partie 2 du formulaire obligatoire de bail de la Régie du logement qui est remis au locataire lors de la signature du bail.

CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉLABORATION D'UN RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ET DE CLAUSES ADDITIONNELLES AU BAIL

Lors de l'élaboration d'un règlement de l'immeuble et de clauses additionnelles au bail, il faut s'assurer de respecter certaines conditions préalables, notamment :

Conditions préalables

- a) que les règles prescrites soient bien définies et qu'elles respectent le cadre décrit aux articles 1893 et 1894 du C.c.Q.;
- b) que les clauses abusives soient évitées à tout prix (voir le point précédent « Clauses additionnelles au bail »);
- c) que les comités consultatifs de résidants soient impliqués lors de l'élaboration d'un nouveau règlement de l'immeuble ou de clauses additionnelles au bail ou lors de leur révision;
- d) que la Charte des droits et libertés de la personne, les règlements municipaux et la législation québécoise soient respectés lors de l'élaboration d'un règlement de l'immeuble ou de clauses additionnelles au bail ou lors de leur révision.

a) Contenu du règlement de l'immeuble

Règles bien

Le règlement de l'immeuble sert avant tout à informer le locataire et à définir

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

	Exp.	Sujet
Annexe		
Pratiques administratives suggérées	IN	3
Sujet		Page
définies		3
<p>clairement son rôle ainsi que celui du locateur en ce qui a trait à la jouissance, l'usage, l'entretien et l'usage des lieux communs ou non.</p> <p>Voici certaines informations qui peuvent être contenues dans un règlement de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures de sécurité en cas d'incendie • Directives prescrites pour la prévention contre le crime • Règles à respecter concernant la jouissance et l'usage des lieux (ex. : les portes de logement, les corridors et les escaliers, les portes de corridors « coupe-feu »; accès ou non à la salle communautaire, aux salles de lavage, au toit, aux espaces verts, aux allées ainsi qu'au stationnement) • Information sur l'entretien du logement et des lieux d'usage commun (ex. : les ordures, le déneigement, le nom de la personne à contacter en cas de besoin et le rôle du préposé à l'entretien) • Processus de dépôt d'une plainte par le locataire lorsque celui-ci croit avoir été lésé dans ses droits (ex. : mésentente entre voisins) • Normes d'occupation applicables et déterminées à partir du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (ex. : le nombre de chambres à coucher qui peuvent être allouées au locataire en fonction de sa situation familiale et de son âge) et relogement possible lorsque le locataire occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit (art. 1990 du C.c.Q.) • Responsabilités de l'office et du locataire pour assurer la jouissance des lieux et l'entretien de l'immeuble <p>b) Clauses abusives à éviter</p> <p>La Partie 2 du formulaire obligatoire de bail de la Régie du logement fait référence à certains articles du Code civil du Québec qui sont en lien avec la jouissance des lieux, l'entretien du logement et les réparations. De plus, certaines directives prévues au présent Guide de gestion du logement social doivent être considérées lors de l'élaboration ou de la révision d'un règlement de l'immeuble ou de clauses additionnelles au bail (ex. : présence d'animaux dans les HLM).</p> <p>Lorsqu'un règlement de l'immeuble et les clauses additionnelles au bail sont transmis aux locataires, ils ne peuvent contenir de clauses à caractère abusif à l'endroit du locataire. Avant de défendre strictement une façon de faire, il faut tâcher de trouver une solution qui puisse convenir davantage aux parties</p>		
Clauses abusives		

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Annexe	Exp.	Sujet
Pratiques administratives suggérées	IN	3
Sujet		Page
Règlement de l'immeuble et clauses additionnelles au bail		4

impliquées. Une clause est dite abusive si elle contrevient aux articles du Code civil du Québec énumérés précédemment ou aux directives émises par la Société d'habitation du Québec. À titre d'exemple, on ne peut interdire les sapins de Noël pendant la période des Fêtes ou encore de jouer sur les terrains de l'office.

c) Consultation des locataires en HLM

Implication des locataires

Lors de l'élaboration d'un règlement de l'immeuble ou de la révision de celui-ci, il faut toujours se rappeler que les principaux concernés sont les locataires qui vivent dans les logements à loyer modique. Un cadre trop rigide ne peut contribuer à la valorisation des locataires pas plus qu'au développement de leur sens des responsabilités et de leur sentiment de fierté. Il serait donc recommandable de s'assurer de les consulter avant de procéder à la mise en place d'une nouvelle directive qui pourrait affecter certains ou la totalité d'entre eux.

d) Respect de la Charte des droits et libertés de la personne ainsi que des règlements municipaux lors de l'élaboration d'un règlement de l'immeuble ou de clauses additionnelles au bail

Respect des lois et règlements

Évidemment, le locataire peut s'adresser en tout temps à la Régie du logement pour dénoncer le caractère abusif d'une clause du bail (art. 1901 du C.c.Q.). Cependant, dans le but d'éviter ce genre de situation, il est recommandé d'élaborer un règlement de l'immeuble ainsi que des clauses additionnelles au bail qui respectent à la fois les orientations définies par les règlements municipaux, la législation québécoise ainsi que la Charte des droits et libertés de la personne.

Conclusion

Avant d'élaborer ou de réviser le règlement de l'immeuble ou les clauses additionnelles incluses au bail, les membres de la Table de concertation sur les HLM publics suggèrent que les offices concernés s'inspirent des pratiques de certains OMH, dont ceux de Trois-Rivières, Gatineau, Sherbrooke et Montréal. Les offices qui le souhaitent peuvent aussi consulter *l'ADOHQ* pour obtenir le « Guide du locataire » qui comprend, entre autres, des informations sur le règlement de l'immeuble et les clauses additionnelles au bail. Le contenu de ces pratiques peut, bien sûr, être adapté aux besoins de l'office mais les principes énoncés dans le présent texte doivent être respectés.

Si vous vous questionnez sur la légalité d'une clause au bail ou pour toute autre question relative à ce sujet, veuillez consulter votre conseiller en gestion.