

PRÉVOIR ET COLLABORER

La communication en amont est la clé



Contactez tous vos locataires qui n'ont pas reconduit leur bail

Cette communication vous permettra de savoir où en sont vos locataires et de déterminer s'ils ont déjà trouvé un logement, s'ils sont encore en recherche ou s'ils ne trouvent pas de logement adapté à leurs besoins. Cette approche vous permettra de voir si vous êtes en mesure d'apporter une quelconque aide à vos locataires sortants qui vous présentent leurs craintes (cela peut être de simplement leur fournir des boîtes, de les aider à trouver des déménageurs disponibles ou d'effectuer quelques recherches de logements pour eux).



Contactez les locataires entrants

Assurez-vous que vos nouveaux locataires s'apprêtent eux aussi à bien quitter leur ancien logement et que tout se passe bien sur ce front. Vous pourrez en profiter pour déterminer avec eux à quelle heure ils pensent arriver au nouveau logement, vous permettant de mieux coordonner l'entrée et la sortie des locataires le jour J venu.



Rédigez-leur une « lettre de recommandation »

Au fil des semaines, faites des suivis auprès de vos locataires qui n'avaient pas encore trouvé de logis afin de vous assurer que les choses progressent dans le bon sens. Si un locataire vous indique qu'il est encore en recherche de logement, n'hésitez pas à lui fournir une « lettre de recommandation » en faisant rayonner toutes ses qualités (entretien bien le logement, bon payeur, calme... ce sont tous des atouts qui attireront le prochain locateur).



Guidez-les vers des ressources ou des connaissances

Vous pouvez aider vos locataires sortants en les référant aux ressources prévues par votre municipalité. Si vous avez des proches qui ont des logements non-loués et/ou des options temporaires (logements offerts en sous-location ou en location touristique) qui pourraient les accommoder en cas de besoin, n'hésitez pas à les mettre en contact.

Bon à savoir

N'oubliez pas de prévoir un moment en amont du déménagement pour faire une visite ayant pour but de vérifier l'état des lieux. Un modèle de constat des lieux est disponible à cet effet sur le site de la CORPIQ. Souvent, les gens manquent de temps le 1^{er} juillet, il est donc idéal de prévoir cette visite dans les jours qui précèdent cette date. Le locateur est en droit de prendre des photos du logement afin de documenter l'état du logement au moment du départ.

Lors de la visite, si vous constatez des dommages au logement causés par le locataire, tentez de négocier avec lui pour trouver des pistes de solutions pour éviter des recours au Tribunal administratif du logement. Il est possible notamment de lui suggérer de faire les réparations nécessaires à ces frais avant son départ ou de vous remettre un montant d'argent équivalent à une soumission que vous avez faites pour réparer ces dommages.

La CORPIQ offre à ses membres un modèle de lettre de déménagement pour le locataire sortant.

Si vous comptez avoir plusieurs déménagements dans un même immeuble, il est intéressant de planifier des plages horaires afin d'éviter les embouteillages dans les aires communes, les couloirs ou les ascenseurs, le cas échéant et ainsi faciliter la vie des déménageurs.

Si votre logement est dans une copropriété, n'oubliez pas de vérifier aussi avec votre syndicat de copropriété pour savoir s'il y a des règles supplémentaires à respecter pour le déménagement et en aviser votre locataire, le cas échéant.

Ne remettez pas les clés à vos nouveaux locataires avant la date de début de la location indiquée dans le bail même si votre logement est vacant, à moins d'entente pour devancer le début de bail, avec écrit à l'appui (les assurances du locataire devraient alors entrer en fonction alors).

S'il y a un sous-locataire dans le logement, assurez-vous que votre locataire lui envoie un avis au moins 10 jours avant le jour du déménagement pour l'informer qu'il doit également quitter les lieux à cette date. La CORPIQ met à votre disposition ce modèle d'avis sur notre site.

À retenir

- Communiquer avec les locataires et faire des suivis dans les semaines qui précèdent le départ et l'entrée est la clé du succès d'un bon déménagement.
- Leur apporter du soutien va aussi vous aider à ne pas vous retrouver dans une situation plus difficile et éviter un effet domino sur les nouveaux locataires entrants.
- Rappelez à vos locataires leurs obligations concernant l'état du logement et la manière dont ils doivent disposer adéquatement de leurs meubles. À ce titre, plusieurs villes refusent de ramasser les matelas et meubles abandonnés, il incombe donc aux locataires de vérifier les réglementations locales et de prendre les mesures nécessaires.

LE 1^{ER} JUILLET



Le locataire qui quitte



Démystifier la date et heure de départ

Contrairement aux baux ayant des dates plus « irrégulières », le bail classique (celui qui débute le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin), bien qu'il se termine le 30 juin, permet en pratique au locataire de quitter le 1^{er} juillet. Effectivement, le 1^{er} juillet étant la date la plus populaire (pour des raisons historiques) au Québec, le locataire ne pouvant bien souvent emménager dans son nouveau logement que le 1^{er} juillet, il ne pourra pas passer la nuit du 30 juin au 1^{er} juillet à la rue! Il est donc normal, en pratique, de permettre au locataire sortant de quitter en début de journée le 1^{er} juillet.



La remise des clés

Assurez-vous que vos locataires vous remettent, lors de leur départ, toutes les clés qui leur ont été remises lors de l'entrée au logement (pensez aux clés qui ont été faites en extra, manettes de garage, puces pour une entrée commune ou stationnement, etc.).



Le locataire qui doit quitter ne part pas

Si un locataire qui n'avait pas reconduit son bail refuse de quitter cette journée et qu'il tente de vous payer le loyer, ne l'acceptez pas afin d'éviter une reconduction tacite du bail.

Bon à savoir

▶ Rappelez à vos locataires qu'il relève de leur responsabilité, le cas échéant, de changer les coordonnées et effectuer leur changement d'adresse auprès d'Hydro-Québec, Postes Canada et leur fournisseur de télécommunication.

▶ Rien n'empêche les parties de prendre entente pour éviter la date du déménagement au 1^{er} juillet! Cela peut être avantageux pour toutes les parties impliquées d'éviter cette date populaire, autant au niveau des frais de déménagement que pour éviter les malentendus et le stress de cette date.

▶ Le fait d'appeler la police si un locataire qui doit sortir occupe toujours les lieux risque de ne pas porter fruits. La police n'intervient généralement pas dans ce genre d'enjeu civil. Elle va d'ailleurs souvent référer les gens vers le Tribunal administratif du logement afin qu'il les guide vers les bonnes solutions.

▶ Sachez que si le déménageur, mandaté par le locataire, cause un dommage à la propriété, c'est ce dernier qui sera tenu responsable et qui devra, à son tour, entamer un recours contre la compagnie qu'il a engagé. Nous recommandons d'ailleurs à cet effet que le locataire soit bien assuré pour sa responsabilité civile jusqu'à la dernière journée du bail, autant pour couvrir des accidents qui pourraient arriver si ce sont les proches et amis qui l'aident à déménager ou en cas de dommages.

▶ Si possible, soyez présent ou mandatez quelqu'un pour être présent à la journée du déménagement pour assurer un bon déroulement.

Le locataire qui entre



La date et heure de l'entrée

Si le nouveau locataire doit entrer dans le logement le 1^{er} juillet, il ne doit pas paniquer s'il arrive et se rend compte que l'ancien locataire s'y trouve toujours. Il est normal que ce dernier s'y trouve encore en début d'avant-midi. Le nouveau locataire devrait tout de même pouvoir faire son entrée dans le logement et s'y installer pendant que l'ancien termine son déménagement, ce n'est souvent qu'une question de temps.

Constat des lieux à l'entrée

N'oubliez pas d'effectuer un constat des lieux et de prendre des photos dès l'entrée du locataire. Cela permet de documenter l'état du logement et de ses accessoires, le cas échéant, en plus de vous donner un point de comparaison utile à la fin du bail afin d'éviter les malentendus.

À retenir

Éviter la panique le jour même du déménagement et prioriser l'entente. Le locataire sortant a la matinée pour quitter les lieux et doit libérer le maximum d'espace et pièces dans le logement pour accommoder le locataire entrant.

RÉSOLUTION DES DIFFÉRENDS

Le locataire ne quitte pas malgré la fin de son bail



Malgré tous les efforts,
le locataire ne quitte pas

Le locataire qui ne quitte pas les lieux et avec qui on ne réussit pas à prendre entente s'expose à des recours judiciaires. Effectivement, le locateur pourra entreprendre une demande d'expulsion du locataire après la fin du bail, disponible ici : [TAL_005_E.pdf](#) (gouv.qc.ca). Cette demande est prioritaire au Tribunal administratif du logement (normalement vue en audience dans les 2 semaines suivant l'ouverture de la demande) et l'exécution du jugement émis est généralement immédiate. Le locateur lésé pourra y demander l'expulsion du locataire ainsi que les autres occupants du logement.

Le nouveau locataire ne peut pas entrer dans le logement



Les obligations du locateur
envers le locataire entrant

Le locateur a un contrat avec le locataire entrant dans le logement et a donc des obligations envers lui. Il devra donc, s'il est impossible pour le locataire d'emménager, tenter de le relocaliser et de l'aider à entreposer ses biens le temps que la situation soit réglée. Évidemment, toute entente entre les parties peut être prise.



Les coûts engendrés
par le défaut du locataire sortant

Le locateur qui doit assumer, entre autres, des frais de relocalisation pour le nouveau locataire et/ou des frais de déménagement en double et/ou des frais d'entreposage pourra entreprendre un recours contre l'ancien locataire une fois qu'il connaît la totalité des frais engendrés. Il devra ouvrir une demande au Tribunal administratif du logement et réclamer les dommages à l'ancien locataire. Voici la demande à ouvrir à ce niveau : [TAL_001_E.pdf](#) (gouv.qc.ca)

Bon à savoir

Faites attention!

Si jamais un locataire n'ayant pas reconduit son bail ne quitte pas les lieux et tente de vous payer le loyer le 1^{er} juillet, il n'est pas recommandé d'accepter la somme, afin de ne pas reconduire tacitement le bail.

À retenir

Si votre locataire qui devait quitter les lieux ne quitte pas, tentez de lui expliquer les impacts possibles et les responsabilités que vous avez envers les nouveaux locataires qui devaient entrer dans le logement. Si rien ne fonctionne, vous avez des recours et pourrez être vu prioritairement en audience au Tribunal administratif du logement pour obtenir une éviction immédiate du locataire en défaut.

LA SUITE DES CHOSES

Le locataire sortant a laissé le logement en mauvais état



Les obligations du locataire sortant quant à l'état du logement

Le locataire a l'obligation de remettre le logement dans le même état où il l'a reçu, mise à part l'usure normale des lieux. Tout ce qui dépasse l'usure dite « normale » des lieux sera considéré comme étant un dommage. Cela inclut d'ailleurs le ménage et le nettoyage.



L'arrivée du nouveau locataire dans ces mauvaises circonstances

Le locataire a le droit de recevoir le logement en bon état de réparation et de salubrité au début de la location. À noter que dans les cas plus graves (quand le logement constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public), le locataire entrant aurait droit de ne pas prendre possession d'un logement jugé impropre à l'habitation et le bail serait alors résilié de plein droit.



Les recours du locateur

Le locateur pourra entreprendre un recours contre le locataire ayant causé les dommages au logement. Nous conseillons de garder le plus de preuves possibles montrant les dommages et l'état du logement. Évidemment, il est toujours possible de tenter de communiquer avec ledit locataire afin de prendre une entente satisfaisante entre les parties. Si cela n'aboutit pas, le locateur pourra effectuer les travaux, mettre en demeure le locataire et entreprendre une demande au Tribunal administratif du logement (TAL) afin de le rendre imputable des frais déboursés. À noter que le locateur peut aussi inclure les pertes locatives subies dans cette demande, le cas échéant. La demande à ouvrir au TAL est la suivante : [TAL_001_E.pdf](#)

Des biens ont été abandonnés dans le logement



Dans le cas où le locataire a laissé des biens dans le logement, le locateur, pour permettre au nouveau locataire d'entrer, pourra les sortir et les entreposer. Il est conseillé de dresser un inventaire des biens et de prendre des photographies avant de les sortir du logement. Il devra ensuite tenter d'entrer en contact avec le locataire afin que ce dernier vienne récupérer ses biens. Si jamais ce dernier ne collabore pas rapidement, le locateur pourra lui transmettre un avis de 90 jours, tel que requis par le Code civil du Québec, afin de le sommer de venir payer, s'il y en a, les frais d'entreposage et récupérer ses biens, sans quoi ils appartiendront au locateur, qui pourra en faire ce qu'il désire. Assurez-vous d'obtenir une preuve de réception de cet avis, car le calcul du délai de 90 jours débute à la date de réception de cet avis. À défaut d'avoir l'adresse du locataire, il est possible de publier l'avis dans le journal du quartier où se trouve le logement.

Le nouveau locataire n'a pas emménagé dans le logement

Dans le cas où le nouveau locataire ne prend pas possession du logement le 1^{er} juillet et qu'il n'a pas payé le premier mois de loyer, il sera considéré comme ayant déguerpi dès le 2 juillet. En effet, le locataire a le premier jour du mois (à moins d'une autre date prévue pour le paiement entre les parties) au complet pour payer le loyer. Le locataire deviendra donc responsable de toutes les pertes encourues jusqu'à la relocation du logement. Le locateur devra dépister pour le retracer, lui transmettre une mise en demeure et à défaut d'entente, ouvrir une demande en indemnité de relocation et dommages au Tribunal administratif du logement : [TAL_066_E.pdf](#)

Bon à savoir

- ▶ La CORPIQ offre à ses membres des modèles de lettres et formulaires qui peuvent venir en aide lors de ce genre d'événements, tel qu'un modèle d'avis pour biens abandonnés et un modèle en cas de dommages dans le logement.
- ▶ Le locateur a droit, lors de la signature du bail, de demander le premier mois de loyer dès la signature du bail. Cela permet une certaine protection pour le locateur au cas où le locataire n'entre pas dans le logement et minimise ses pertes autant que possible.
- ▶ Pour toute demande en format PDF, vous pouvez la déposer au TAL en cliquant [ici](#).

À retenir

- Si le locataire qui quitte votre logement à la suite de la fin du bail a causé des dommages ou y a laissé des biens, vous avez des recours que vous pouvez entreprendre contre lui, si aucune entente n'est possible afin de résoudre les choses amicalement.
- Le locataire qui n'entre pas dans le logement à la date prévue et qui n'honore pas le bail pourra être tenu responsable de toutes les pertes encourues (pertes locatives, électricité, frais bancaires, frais de publicité, frais de dépistage, etc.) jusqu'à la relocation du logement.