**Fédération des locataires
d'habitations à loyer modique
du Québec (F L H L M Q)**

Montréal, le 4 juin 2021.

Madame Mélanie Gallant
Directrice
OMH Au cœur de chez-nous
5, rue Robitaille, Saint-Thomas (Québec)
J0K 3L0

Objet : Nombreuses clauses abusives dans vos règlements d'immeubles.

Madame la directrice,

Plusieurs locataires nous ont fait parvenir les règlements d'immeubles que vous avez distribués le 13 mai 2021 dans vos immeubles afin de se plaindre du contenu de ceux-ci. Nous vous écrivons pour vous avertir qu'au moins cinq articles de vos règlements sont, selon nous, contraires aux dispositions du Code civil du Québec ou à la règlementation édictée par la Société d'habitation du Québec et ne respectent donc pas les droits de vos 98 locataires.

De plus, même si vous prétendez, dans une lettre datée du 6 mai 2021, que le document adopté par le conseil d'administration de l'office Au cœur de chez-nous *«ne constitue pas de nouvelles règles mais bien des règlements déjà existants, simplement améliorés»,* nous vous informons qu'un propriétaire a l'obligation légale, selon les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec, de remettre au moins trois mois avant le renouvellement du bail tout avis de modification des clauses supplémentaires au bail pour que ceux-ci soient valides.

Notre fédération est franchement outrée qu'un organisme public en habitation comme le vôtre fasse preuve d'un tel mépris à l'égard des dispositions protégeant les locataires au Québec. Voici précisément ce que nous vous reprochons :

À l'article 7.1 sur les assurances, vous écrivez que le locataire *«doit détenir une police d'assurance responsabilité civile d'un minimum de 1 000 000 $».* Vous précisez même que cette police doit être en vigueur avant la date prévue d'emménagement.

Le 10 avril 2015, le PDG de la SHQ, Michel Gagnon, a pris la peine d'écrire officiellement à tous les offices d'habitation pour exiger qu'une telle clause soit retirée puisqu'elle contrevient au règlement sur l'attribution des HLM qui ne prévoit pas une telle condition à l'admissibilité à un HLM.

À l'article 23.2 sur le paiement du loyer, l'office exclut toute possibilité pour le locataire de procéder au paiement en argent comptant de son loyer (par exemple à la Caisse populaire). C'est contraire à l'article 1904 du Code civil du Québec qui prévoit qu'un locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.

À l'article 26.3 sur l'occupation des lieux, vous affirmer *«qu'un locataire ne peut héberger de façon permanente d'autres occupants sans en avoir préalablement avisé l'office et avoir été autorisé par ce dernier»*. Aucun propriétaire au Québec n'a le droit de

décider avec qui son locataire peut demeurer ou pas. C'est un abus de pouvoir outrancier.

Le règlement sur la location des HLM prévoit à l'article 18 *«qu'en tout temps, le locataire est tenu d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant»*. Informer son propriétaire n'est pas du tout la même chose que de devoir lui demander l'autorisation préalable.

À l'article 30.6 sur les réparations, vous affirmez que *«le locataire devra également subir sans indemnité toute réparation non urgente que désirera effectuer l'office et ce sur préavis de sa part d'au moins dix jours».* Ce libellé contrevient directement à l'article 1923 du Code civil du Québec qui indique *«que le propriétaire doit fournir un avis indiquant la nature des travaux, la date à laquelle ils débuteront, l'estimation de leur durée mais 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»*.

Finalement, à l'article 37.1 sur la vermine, vous *indiquez «qu'il revient au locataire la responsabilité d'effectuer la première tentative d'extermination dans son logement, et ce, à ses frais».* Encore une fois, c'est contraire à l'article 1854 du Code civil du Québec qui prévoit *«que le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail».* Il existe une longue jurisprudence sur non seulement la responsabilité du propriétaire à lutter contre la vermine mais également sur son obligation de résultat.

À titre de coordonnateur de la FLHLMQ, je vous demande de bien vouloir saisir votre conseil d'administration de nos objections afin que celui-ci puisse procéder de façon diligente aux modifications qui sont nécessaires. Nous souhaiterions évidemment recevoir une copie de la version améliorée de vos règlements.

Comme il s'agit pour nous, involontairement ou pas, d'un cas d'abus de pouvoir dans un office public logeant des personnes âgées, vous comprendrez que nous prendrons tous les moyens pour obtenir une correction rapide de la situation et que nous devons en alerter les autorités responsables.

Vous remerciant, Madame Gallant, pour votre collaboration.

Robert Pilon
Coordonnateur de la FLHLMQ

C.c. : Monsieur Jean-Pascal Bernier, PDG de la Société d'habitation du Québec

P.j. : Règlements d'immeubles de l'OH Au coeur de chez-nous.