Office régional d'habitation de Marguerite-D'Youville

Guide des propriétaires

Programme de supplément au loyer

Partenaire de notre mission

L'Office régional d'habitation de Marguerite-d'Youville (ORH MDY) **développe** et **administre** des logements à prix modique, abordable et de qualité, destinés à des familles ou des personnes à **faible revenu** ou revenu modéré.

Soucieux de la **qualité du service** offert, l'Office développe des programmes qui contribuent à garantir la **dignité** et le **respect** de sa clientèle avec les ressources et organismes œuvrant sur son territoire.

Votre participation au Programme de supplément au loyer (PSL), en tant que propriétaire, fait de vous un partenaire à part entière de cette mission.



Faire affaire avec l'Office

La nature du programme

Les logements subventionnés dans le cadre du PSL permettent à l'ORH MDY de mettre en location des logements conformes aux normes en matière de salubrité et de sécurité.

Ces logements sont attribués à des ménages sélectionnés sur les listes d'attente de l'ORH MDY. Ces listes sont établies à partir de critères déterminés par la Société d'habitation du Québec.

Pour le locataire, la part de loyer à payer au propriétaire correspond généralement à 25 % des revenus de son ménage. L'ORH MDY comble la différence entre ce montant et le coût total du loyer inscrit au bail.

Le choix des logements, la sélection des locataires et la vérification annuelle de leurs revenus incombent à l'ORH MDY.

Les relations entre le propriétaire et le locataire sont soumises aux lois et règlements du Tribunal administratif du logement.

L’entente en bref

Le logement

En concluant une entente avec l’Office, vous vous engagez à :

- fournir le ou les logements désignés à partir de la date convenue et pendant toute la durée de l’entente;
- livrer et maintenir le logement en bon état d’habitabilité, conformément aux lois du Québec;
- obtenir l’approbation de l’Office au préalable pour tout changement concernant le ou les logements désignés.

De son côté, l’Office s’engage :

- à vous verser mensuellement la part de loyer couverte par la subvention;
- en cas de résiliation du bail et à moins d’avis contraire d’une des deux parties, à vous payer le loyer du logement inoccupé jusqu’à ce qu’il soit occupé à nouveau (jusqu’à un maximum de trois (3) mois dans certains cas);
- À vous soutenir, dans la mesure de ses ressources et moyens, si des situations exceptionnelles posant un problème surviennent avec le ou les locataires.

Le choix des locataires

L’Office est responsable de sélectionner les locataires admissibles en appliquant les critères de sélection et les normes d’attribution en vigueur dans le logement public subventionné. En d’autres mots, vous devez accueillir le ou les locataires que nous vous assignons.

Le bail

Vous signez un bail avec le locataire. Il est conforme aux lois du Québec et identique à celui qui prévaut sur le marché locatif privé. Une annexe, que nous fournissons chaque année, spécifie le montant que le locataire devra vous payer. Nous calculons annuellement le montant payé par le locataire.

Comme il s’agit d’un logement subventionné, le locataire peut résilier le bail en vigueur en tout temps en donnant un préavis de trois mois à l'Office et à son propriétaire.

Dans de telles circonstances, nous nous occupons de trouver un autre locataire pour le remplacer dans les plus brefs délais.

Renouvellement du bail

Vous devez obtenir l’autorisation de l’ORH MDY pour apporter une modification au loyer inscrit au bail.

Vous devez nous transmettre une copie de l’avis d’augmentation annuelle selon les délais fixés par le Tribunal administratif du logement.



Respect du bail



Tout nouveau locataire sélectionné par l'ORH MDY est informé de ses droits et de ses obligations lorsqu'il signe son bail.

S'il advenait que des situations problématiques surviennent en cours de bail, il est de votre devoir d'agir et de nous informer rapidement afin d'éviter qu'elles dégénèrent. Nous pourrions intervenir afin d'éviter que le locataire se retrouve au Tribunal administratif du logement.

Vous devez vous assurer que le locataire paie sa part de loyer le premier jour de chaque mois. S'il y a des problèmes à cet égard, vous devez tenter d'intervenir, notamment en nous en faisant part. Vous pouvez entreprendre les procédures légales habituelles en cas de non-paiement.

Si le locataire ne respecte pas ses obligations et que vous êtes déjà intervenu, sans succès, vous êtes en droit de vous adresser au Tribunal administratif du logement.

Si vous ne respectez pas vos obligations à titre de propriétaire, le locataire peut également s'adresser au Tribunal administratif du logement.

Vous devez faire parvenir à l'Office une copie de tout document écrit que vous envoyez à votre locataire ou que vous recevez de sa part concernant des situations inhabituelles ou problématiques.

Tribunal administratif du logement

Si, malgré tout, vous devez exercer un recours devant le Tribunal administratif du logement, nous souhaitons être ajoutés en partie intéressée à vos requêtes; ainsi, nous aurons toujours un suivi du dossier du locataire.

Situations particulières

En cas de vente de l'immeuble visé, vous devez aviser l'Office de tout transfert de droits. Le nouveau propriétaire doit s'engager à respecter l'ensemble des responsabilités et conditions de l'entente en vigueur.

Si vous êtes incapable de maintenir le logement dans un état sécuritaire satisfaisant, l'entente conclue avec l'ORH MDY peut être rompue.

Vous devez nous informer de tout dommage injustifié causé au logement. Un employé de l'ORH MDY pourra alors visiter le logement. L'Office peut en effet rembourser les frais raisonnables engagés pour les réparations, si ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire responsable est normalement assuré. Pour que cela puisse être possible, vous devez préalablement avoir fait le nécessaire pour obtenir le remboursement des frais de réparation des dommages par le locataire en cause. Un jugement du Tribunal administrative du logement sera alors nécessaires.

* L'appellation de la Régie du logement a été remplacée par *Tribunal administratif du logemen*t à la suite de l'adoption de la Loi 16, le 5 décembre 2019.

La sélection des logements

Les logements retenus dans le cadre du PSL sont situés sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville et correspondent aux besoins des ménages inscrits sur les listes d'attente de l'ORH MDY. Ils doivent aussi répondre aux critères suivants :

- Ils comprennent une ou plusieurs chambres fermées avec fenêtre;
- Le prix du loyer doit refléter les conditions du marché local;
- Une fois présélectionnés, les logements feront l'objet d'une inspection par un employé de l'ORH MDY;
- L'Office peut vérifier qu'aucun avis de non-conformité ne figure au dossier du propriétaire de l'immeuble.

L'entente entre le propriétaire et l'ORH

Si votre logement est sélectionné, l'ORH MDY conclura avec vous une entente d'une durée normale de cinq (5) ans et renouvelable. Cette entente précise les obligations de chacune des parties.

Saviez-vous que…

…le partenariat entre l'ORH MDY et les propriétaires, dans le cadre du programme de supplément au loyer, est régi par l'*Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale?* La Société d'habitation du Québec (SHQ) est responsable de l'attribution des subventions au loyer aux municipalités et aux offices municipaux d'habitation.

Office régional d'habitation de Marguerite-D'Youville

Pour plus d'informations

Office régional d'habitation Marguerite-d'Youville
609, route Marie-Victorin, Verchères (Québec) J0L 2R0
Téléphone : 450 583-3563 - Courriel : infoorh@margueritedyouville.ca

Nous vous invitons à visiter le site Web de l'Office au www.margueritedyouville.ca et celui de la Société d'habitation du Québec au www.habitation.gouv.qc.ca

Source : Office municipal d'habitation de Longueuil