

## POLITIQUE ET PROCÉDURE

<b>TITRE : POLITIQUE DE PERCEPTION</b>		<b>Code :</b>
<b>DESTINATAIRE :</b> locataires		
<b>ORIGINE :</b> Services administratifs	<b>Sanctionné par le c.a. le :</b>	<b>Révisé le :</b>

### **I BUTS DE LA POLITIQUE**

1. Assurer un contrôle efficace de la perception et une meilleure récupération des sommes dues.
2. Diminuer les pertes de revenus au départ des locataires.
3. Conscientiser les locataires à leurs responsabilités.
4. Renforcer les éléments contenus dans le guide de gestion.

### **II PRINCIPES DE BASE**

L'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières juge important d'assurer une saine gestion des fonds publics. Il croit fortement qu'un locataire ayant accumulé un retard de loyer important aura plus de risques d'être évincé de son logement pour non-paiement. Dans l'objectif d'aider les locataires à demeurer dans leur logement, il est important de prendre des procédures le plus tôt possible afin d'éviter que le locataire se retrouve en situation d'éviction.

### **III PROCÉDURES**

#### 1. PAIEMENTS

Le loyer est payable le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois (article 1894 du Code civil du Québec). Pour une question de sécurité, l'Office favorise grandement le paiement préautorisé ou les chèques postdatés. Le locataire est sensibilisé à ceci mais n'est pas obligé d'adhérer à ce mode de paiement.

#### 2. RETARD

À défaut de paiement du locataire et sur réception du rapport des transactions refusées ou de paiement sans provision suffisante, l'agente de recouvrement et comptabilité communique avec le locataire par téléphone ou par lettre (si le locataire n'a pas de téléphone) dans les 48 heures.

Le ou vers le 5 de chaque mois, les relevés de comptes (annexe A) sont envoyés à tous les locataires ayant un solde par l'agente de bureau. On leur mentionne qu'ils doivent payer leur loyer au plus tard le ou vers le 10 du mois, et que leur dossier sera envoyé à la Régie du logement pour non-paiement de loyer par l'agente de recouvrement et comptabilité.

### 3. ENTENTE DE PAIEMENT

#### **Principes de base**

Une entente de paiement permet à un locataire qui éprouve des difficultés financières momentanées de s'acquitter de ses obligations par l'étalement du paiement de son loyer sur une période définie.

- a) Une entente de paiement (annexe B) prise par l'agente de recouvrement et comptabilité est signée par le locataire. Une entente peut être prise par téléphone, une confirmation est envoyée au locataire (annexe C).
- b) Une entente est d'une durée raisonnable (maximum de 3 à 5 mois).
- c) Un locataire ne peut prendre une entente de paiement le premier mois de résidence, il est automatiquement inscrit à la Régie du logement pour non-paiement.
- d) Le premier paiement de l'entente est versé à l'intérieur du mois couvrant l'entente.

### 4. RÉGIE DU LOGEMENT

Le dossier d'un locataire est envoyé pour non-paiement le ou vers le 10 du mois. Après avoir suivi toutes les étapes précédentes et, s'il y a toujours récurrence de non-paiement, un amendement est envoyé le 23 du mois à la Régie du logement pour inscription en résiliation et éviction pour non-paiement et retards fréquents.

#### a) *Formulaire de la Régie du logement (annexe D)*

Ils (demande en non-paiement et amendement pour résiliation et éviction) sont complétés par l'agente de recouvrement et comptabilité, inscrits et représentés par le technicien senior en comptabilité.

#### b) *Entente après demande d'audition à la Régie du logement*

- ◆ Lorsque la totalité du paiement est effectuée.

Une ordonnance de paiement au 1<sup>er</sup> du mois ainsi que le recouvrement des frais judiciaires et de signification sont demandés lors de l'audition.

- ◆ Il ne peut avoir d'entente de paiement après jugement si l'Office a déjà obtenue un jugement d'éviction durant la même période de bail ou un an auparavant.
- ◆ S'il y a entente après jugement d'éviction.

On exige le plein montant accordé par la régisseur dans sa décision en plus des dommages intérêts et des frais.