

## Projet de règlement

Loi sur la Régie du logement  
(L.R.Q., c. R-8.1; 1995, c. 61)

Code civil du Québec  
(1991, c. 64; 1995, c. 61)

### Formulaires de bail obligatoires

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), que le «Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire» dont le texte apparaît ci-dessous pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet vise à:

1. prescrire pour le locateur, l'obligation d'utiliser le formulaire de bail de la Régie du logement et prescrire le contenu de ce formulaire qui apparaît:

1<sup>o</sup> à l'annexe 1, lorsqu'il s'agit d'un logement loué par une personne aux études d'un établissement d'enseignement;

2<sup>o</sup> à l'annexe 2, lorsqu'il s'agit d'un logement à loyer modique au sens du premier alinéa de l'article 1984 du Code civil;

3<sup>o</sup> à l'annexe 3, lorsqu'il s'agit d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile;

4<sup>o</sup> à l'annexe 4, lorsqu'il s'agit d'un logement qui n'est pas visé par les paragraphes qui précèdent et qui est loué par une coopérative;

5<sup>o</sup> à l'annexe 5, lorsqu'il s'agit de tout autre logement d'habitation.

2. prescrire l'utilisation obligatoire du formulaire «Annexe au bail — Services offerts aux personnes âgées» lorsque des services autres que ceux indiqués dans le bail sont offerts à un locataire qui est une personne âgée et qu'il s'agit d'un logement situé dans une résidence privée;

3. prescrire l'obligation pour le locateur d'utiliser le formulaire d'écrit de la Régie du logement dans le cas de bail verbal;

4. reconduire les règles actuelles quant au contenu de l'avis au nouveau locataire.

5. fixer à 1,99 \$ plus taxes le prix de vente pour deux exemplaires du formulaire de bail ou deux exemplaires de l'écrit;

6. fixer la date de mise en vigueur du règlement au 1<sup>er</sup> juillet 1996.

À ce jour l'étude de ce dossier révèle les impacts suivants:

Quant à la mesure elle-même:

— elle permettrait la mise en oeuvre de la Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil du Québec (1995, c. 61) adoptée le 7 décembre 1995 et sanctionnée le 11 suivant;

— elle obligerait l'utilisation de l'un ou l'autre des formulaires de bail de la Régie du logement et par voie de conséquence, empêcherait quelques entreprises et des associations de propriétaires d'éditer et de vendre un formulaire de bail;

— elle clarifierait pour tous, autant les locateurs que les locataires, les règles du jeu et apporterait à tous la sécurité juridique nécessaire pour entreprendre une relation contractuelle correcte lors de la location d'un logement;

— elle assurerait la remise des mentions obligatoires au locataire;

— elle découragerait l'insertion dans un bail de clauses illégales, abusives et déraisonnables;

— elle découragerait les pratiques où on impose des conditions de location;

— elle départagerait clairement ce qui est négociable dans un bail de ce qui ne l'est pas car imposé par la loi.

Quant au contenu des formulaires:

— il permettrait d'éviter des conflits et des litiges judiciaires en jouant un rôle préventif accru grâce à une description précise du bien loué et des conditions;

— il permettrait d'attester des engagements pris et des faits (travaux à faire par le locateur, remise ou non du règlement de l'immeuble avant la conclusion du bail, etc.);

— il renseignerait davantage les parties sur le droit applicable;

— il favoriserait la protection de renseignements personnels;

— il favoriserait un consentement éclairé dans le cas où le locataire autoriserait le locateur à divulguer des renseignements et inviterait à préciser et limiter les fins de cette autorisation;

— il permettrait de clarifier le partage des responsabilités des colocataires entre eux et envers le propriétaire;

— il éviterait que le bail soit complété par diverses annexes, sur des objets qu'il est de pratique courante de traiter, ce qui priverait les parties de renseignements nécessaires pour comprendre la portée des engagements;

Quant aux différentes versions de baux:

— elles permettraient de renseigner adéquatement tous les locateurs et tous les locataires sur les règles de droit applicables au type de logement loué;

— elles permettraient d'adapter aussi à chaque situation le contenu du bail quant aux éléments négociables par les parties;

— l'annexe pour les services aux personnes âgées permettrait de compléter le bail d'un logement privé et d'obliger les parties à clarifier les services inclus dans le loyer de ceux qui ne le sont pas. Et, pour ces derniers, l'annexe permettrait de préciser les services que le locateur s'engage à rendre disponibles;

— cette annexe permettrait d'éviter des litiges et des inconvénients qui peuvent être majeurs pour les deux parties.

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à M<sup>e</sup> Carole Mc Murray à la Régie du logement, rez-de-chaussée, bureau 2360, Pyramide Ouest (D), 5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), H1T 3X1, par téléphone au numéro (514) 873-6575 ou par télécopieur au numéro (514) 873-6805.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours, au ministre des Affaires municipales, 20, rue Chauveau, secteur B, 3<sup>e</sup> étage, Québec (Québec), G1R 4J3.

*Le ministre des Affaires municipales,*  
RÉMY TRUDEL

## Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire

Loi sur la Régie du logement  
(L.R.Q., c. R-8.1, a. 108, 1<sup>er</sup> al., par. 5<sup>o</sup>; 1995, c. 61, a. 1)

Code civil du Québec  
(1991, c. 64, a. 1895; 1995, c. 61, a. 2)

**1.** Le locateur doit, pour la conclusion d'un bail régi par la section IV du chapitre 4 du titre deuxième du Livre cinquième du Code civil du Québec, utiliser le formulaire de la Régie du logement dont le contenu apparaît:

1<sup>o</sup> à l'annexe 1, lorsqu'il s'agit d'un logement que loue une personne aux études d'un établissement d'enseignement;

2<sup>o</sup> à l'annexe 2, lorsqu'il s'agit d'un logement à loyer modique au sens du premier alinéa de l'article 1984 du Code civil du Québec;

3<sup>o</sup> à l'annexe 3, lorsqu'il s'agit d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile;

4<sup>o</sup> à l'annexe 4, lorsqu'il s'agit d'un logement qui n'est pas visé par les paragraphes précédents et qui est loué par une coopérative;

5<sup>o</sup> à l'annexe 5, lorsqu'il s'agit de tout autre logement.

**2.** Lorsque des services, autres que ceux indiqués dans le formulaire de bail d'un logement visé par les annexes 4 et 5, sont offerts à un locataire qui est une personne âgée, le locateur doit utiliser en plus le formulaire de la Régie dont le contenu apparaît à l'annexe 6.

**3.** Dans le cas d'un bail verbal, le locateur est tenu de remettre l'écrit produit par la Régie et dont le contenu apparaît à l'annexe 7.

**4.** L'avis au nouveau locataire prévu par l'article 1896 du Code civil du Québec doit mentionner les services qui ne sont plus inclus dans le loyer et les services supplémentaires qui sont inclus dans le loyer demandé.

**5.** Le formulaire de bail ou d'écrit en cas de bail verbal est vendu en double exemplaire au prix de 1,99 \$ (taxes en sus).

**6.** Le présent règlement remplace le Règlement sur les mentions du bail, de l'écrit et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire édicté par le décret 1618-93 du 24 novembre 1993.

**7.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1996.

## ANNEXE 1

## FORMULAIRE DE BAIL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## BAIL

## DANS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

Numéro \_\_\_\_\_

## ENTRE

<b>le locataire, ci-après appelé: l'étudiant.</b> Nom  Adresse permanente    Adresse de correspondance      Téléphone résidence: _____ autre: _____	<b>et le locateur, ci-après appelé: l'établissement d'enseignement ou l'établissement.</b>  Nom et adresse    Téléphone  représenté par _____ Nom _____ Fonction  dûment mandaté à cet effet.
--	--

**DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE  
ET DES ACCESSOIRES**

Identification de la chambre

La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.

(Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance de la chambre au moyen d'une annexe).

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer    oui     non , soit:

**Lieux communs:**

Cuisinière   
 Four à micro-ondes   
 Réfrigérateur   
 Mini-réfrigérateur   
 Table de cuisine   
 Fauteuils(s)   
 (nombre \_\_\_\_\_)  
 Chaises   
 (nombre \_\_\_\_\_)  
 Stores   
 Lampe(s)   
 (nombre \_\_\_\_\_)  
 Table de salon   
 Autres

**Chambre:**

Table de nuit   
 Lampe(s)   
 (nombre \_\_\_\_\_)  
 Lit   
 Matelas   
 Commode   
 Table de travail   
 Stores   
 Autres

L'étudiant a le droit d'apporter des meubles    oui     non

Précisions

AUTRES ACCESSOIRES:

**DURÉE ET LOYER**

Ce bail a une durée de mois \_\_\_\_\_ commençant le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année  
 et se terminant le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année .

Le loyer est payable en versements égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine   
 pour un total de \_\_\_\_\_ \$ pour toute la durée du bail.

Le paiement se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  ou de la semaine  ou le \_\_\_\_\_ .

Le loyer est payable à l'endroit suivant: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

par chèque  en argent comptant  \_\_\_\_\_  
 Autre mode de paiement

L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise de chèques postdatés. L'étudiant peut toutefois librement et sans qu'aucune pression ne soit exercée sur lui, consentir à une telle remise.

Des chèques postdatés sont remis: oui  non

Le loyer du premier mois sera payé le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année .

**SERVICES ET CONDITIONS**

Il existe un règlement de l'immeuble: oui  non

Un exemplaire du règlement a été remis à l'étudiant avant la conclusion du bail: oui  non

le \_\_\_\_\_  
 Date de remise du règlement Initialiales de l'étudiant

AUTRES SERVICES ET CONDITIONS:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Suite en annexe oui  non

**RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU  
BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)**

L'étudiant et l'établissement d'enseignement ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que:

la chambre est située dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins. L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
jour mois année

\_\_\_\_\_  
Initiales du représentant  
de l'établissement

la chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation récent, depuis 5 ans ou moins. L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
jour mois année

\_\_\_\_\_  
Initiales du représentant  
de l'établissement

Par conséquent, si une telle restriction est dénoncée, l'étudiant qui **refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer**, doit quitter sa chambre à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.)

Mais lorsque l'établissement d'enseignement ne mentionne pas une telle restriction dans le bail, il ne peut l'invoquer à l'encontre de l'étudiant.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail.

**AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT PAR L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT  
(ART. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

L'établissement d'enseignement doit lors de la conclusion du bail, remettre au nouvel étudiant l'avis qui suit:

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des 12 mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de  
\_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine  autre \_\_\_\_\_

Je vous avise également que les conditions de votre bail ne sont pas les mêmes.

Ainsi, les services suivants (exemple: téléphone) ont été

**ajoutés**

**supprimés**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signature du représentant de l'établissement d'enseignement

Si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui déclaré dans l'avis, il peut, dans les 10 jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant, peut, dans les 2 mois suivant le début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis (art. 1950 C.c.Q.)

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par des annexes qui font partie intégrante de ce bail oui  non   
soit:

**RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

L'établissement d'enseignement doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., c. A-2.1)

**Cueillette des renseignements personnels**

L'établissement d'enseignement ne peut recueillir que les renseignements nécessaires à la conclusion du bail aux fins de vérifier: la capacité de l'étudiant de payer le loyer demandé, ses habitudes antérieures de paiement, son comportement antérieur comme locataire et son inscription à temps plein ou non dans l'établissement d'enseignement. L'établissement peut aussi recueillir les renseignements nécessaires à l'exécution du bail.

L'établissement d'enseignement doit, préalablement à la cueillette de renseignements personnels, informer l'étudiant:

- de l'usage qu'on fera de ces renseignements;
- des catégories de personnes qui y auront accès;
- du caractère obligatoire ou non de sa demande de renseignements;
- des conséquences du refus de répondre à sa demande;
- des droits d'accès et de rectification prévus par la loi.

**Utilisation des renseignements personnels par l'établissement d'enseignement**

L'établissement d'enseignement doit préserver le caractère confidentiel des renseignements qu'il détient, voir à ce qu'ils soient à jour, exacts et complets au moment de leur utilisation.

L'établissement d'enseignement ne peut les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été recueillis.

**Divulgence des renseignements personnels par l'établissement d'enseignement**

L'établissement d'enseignement ne peut divulguer les renseignements personnels qu'il détient au sujet de l'étudiant, sans son consentement. Un tel consentement doit être éclairé, donné librement et sans pression. L'établissement d'enseignement peut cependant, dans certains cas prévus à la Loi, divulguer des renseignements sans autorisation.

**Confidentialité et divulgation des renseignements personnels**

L'étudiant et l'établissement d'enseignement reconnaissent que les renseignements personnels fournis ont un caractère confidentiel.

L'étudiant reconnaît que l'établissement d'enseignement peut vérifier en tout temps auprès de l'autorité compétente, s'il est inscrit à temps plein dans l'établissement où se trouve le logement concerné.

\_\_\_\_\_  
Initiales du représentant de l'établissement

\_\_\_\_\_  
Initiales de l'étudiant

Si l'établissement d'enseignement n'est pas un organisme public, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des étudiants-locataires et des établissements d'enseignements-locateurs. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec et particulièrement les articles 1979 à 1983.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

## LA CONCLUSION DU BAIL

### Le règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)

1. Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien de la chambre et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement est tenu d'en remettre un exemplaire à l'étudiant **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

### Les clauses du bail

2. L'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3).

3. L'article 1893 prévoit que les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil, sont sans effet (nulles).

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.); ou se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.). Aussi, est sans effet:

- une clause qui limite la responsabilité de l'établissement d'enseignement ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);



- une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
  - une clause qui change les droits de l'étudiant à la suite d'une augmentation du nombre des occupants de la chambre, sauf si les dimensions de la chambre le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
  - une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
  - une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
  - une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
  - une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
  - une clause qui limite le droit de l'étudiant d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).
4. De plus, l'étudiant peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

#### **La langue du bail et du règlement de l'immeuble** (art. 1897 C.c.Q.)

5. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

6. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans sa chambre (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont:

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.);
- la résiliation du bail si l'étudiant cesse d'étudier à temps plein, termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1982, 1983 C.c.Q.).

7. L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement (art. 1979 C.c.Q.) (voir mention 8).

Cependant, l'étudiant n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il loue une chambre dans un établissement d'enseignement autre que celui où il est inscrit (art. 1979 C.c.Q.).

8. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis de 1 mois avant la fin du bail (voir mention 43) (art. 1980 C.c.Q.).

9. L'étudiant qui a loué une chambre pour la seule période estivale n'a pas droit au maintien dans les lieux (art. 1979 C.c.Q.).

10. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, l'établissement d'enseignement peut résilier le bail en donnant un avis de 1 mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai de 1 mois de la réception de l'avis de résiliation, contester son bien-fondé en déposant une demande à la Régie du logement (art. 1982 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis de 1 mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Le bail d'un étudiant cesse de plein droit (automatiquement) lorsqu'il termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

### **Le changement de locateur**

13. Le nouveau locateur est tenu de respecter le bail de l'étudiant (art. 1937 C.c.Q.).

14. Lorsque l'étudiant n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

### **LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL**

15. L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de propreté, d'habitabilité et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1910, 1911 C.c.Q.).

16. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une chambre qui est impropre à l'habitation c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

### **LE PAIEMENT DU LOYER**

17. Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer. Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger de l'étudiant aucune autre somme d'argent (exemple: dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

18. L'étudiant doit payer son loyer le premier jour de chaque terme, à moins d'entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855, 1903 C.c.Q.).

19. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).

20. Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit d'obtenir du tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail (1863, 1971 C.c.Q.).

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si l'établissement d'enseignement en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

### **LA JOUISSANCE DES LIEUX**

21. L'établissement d'enseignement doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

22. L'établissement d'enseignement ou toute autre personne ne peut harceler un étudiant de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ de la chambre (art. 1902 C.c.Q.).

Un étudiant, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

23. L'étudiant doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

24. L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, employer ou conserver dans la chambre une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de l'établissement d'enseignement (art. 1919 C.c.Q.).

25. L'étudiant et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à sa chambre doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres étudiants (art. 1860 C.c.Q.).

26. En cours de bail, l'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou l'usage de la chambre (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS**

### **L'obligation d'entretien**

27. L'établissement d'enseignement a l'obligation de garantir à l'étudiant que la chambre peut servir à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

28. L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. L'établissement d'enseignement qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

29. L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser l'établissement d'enseignement dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

30. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

31. L'étudiant peut abandonner sa chambre si celle-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser l'établissement d'enseignement de l'état de la chambre, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### **Les réparations urgentes et nécessaires**

32. L'étudiant doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, l'établissement d'enseignement peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. L'étudiant peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

33. L'étudiant peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance des lieux loués. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile (art. 1868 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement peut intervenir pour poursuivre les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)**

34. L'établissement d'enseignement doit aviser l'étudiant avant d'entreprendre dans les lieux loués des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que l'étudiant devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable à l'étudiant à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu:
- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux de l'étudiant.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si l'étudiant ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, l'établissement d'enseignement peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si l'étudiant accepte l'évacuation demandée, l'étudiant peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'ACCÈS ET LA VISITE DES LIEUX**

35. L'établissement d'enseignement a le droit:

- de visiter les lieux loués pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;
- de les faire visiter à un étudiant ou à un acheteur éventuel.

Il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

36. L'étudiant qui, conformément à la loi, doit quitter les lieux ou qui exerce son droit de résilier son bail, doit dès ce moment, permettre à l'établissement d'enseignement de les faire visiter par des étudiants éventuels.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement n'est pas obligé d'aviser son étudiant 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Il doit cependant être autorisé à pénétrer dans les lieux.

37. L'établissement d'enseignement doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:

- vérifier l'état des lieux;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 34 pour les travaux majeurs);
- les faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.)

38. Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, l'étudiant peut exiger la présence du représentant de l'établissement.

Sauf en cas d'urgence, l'étudiant peut refuser l'accès aux lieux loués si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

39. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès aux lieux loués ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement de l'étudiant et de l'établissement d'enseignement (art. 1934 C.c.Q.).

#### **LES AVIS (art. 1898 C.c.Q.)**

40. Tout avis concernant le bail (exemple: avis pour bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux), donné par l'établissement d'enseignement ou par l'étudiant, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail.

**Exception:** Seul l'avis donné par l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal (mention 37).

41. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

### **LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**

#### **La reconduction du bail**

42. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit (automatique-ment), contrairement aux baux des autres logements (art. 1941 C.c.Q.) (voir mentions 7 et 9).

43. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis de **1 mois** avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans une autre chambre, du même genre, située dans les environs et d'un loyer équivalent.

En conséquence, si l'étudiant ne donne pas un avis indiquant son intention de reconduire le bail, il doit, à l'échéance, quitter définitivement sa chambre (art. 1980 C.c.Q.).

#### **La modification du bail**

44. L'établissement d'enseignement peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail, s'il donne un avis à l'étudiant entre **10 et 20 jours** avant la fin du bail (art. 1942 C.c.Q.).

45. L'établissement d'enseignement doit dans cet avis de modification indiquer à l'étudiant:

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement.

• le délai de réponse accordé à l'étudiant pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943, 1945 C.c.Q.).

#### **La réponse à l'avis de modification** (art. 1945, 1980 C.c.Q.)

46. L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois de la réception de l'avis de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci qu'il:

- accepte la ou les modifications demandées ou
- refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par l'établissement d'enseignement. Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de revenir dans sa chambre si son bail est reconduit (voir mentions 7, 9, 42, 43). La Régie peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 47).

**Exception:** Dans les cas prévus sous la rubrique du bail: «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement», l'étudiant qui refuse la modification demandée doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

#### **Fixation des conditions du bail par la Régie du logement** (art. 1947 C.c.Q.)

47. L'établissement d'enseignement a 1 mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si l'établissement d'enseignement ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions.

### **LA CESSION — LA SOUS-LOCATION**

48. L'étudiant, locataire d'une chambre dans un établissement d'enseignement, **n'a pas le droit de sous-louer sa chambre ou de céder son bail** (art. 1981 C.c.Q.).

### **LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL**

49. L'étudiant doit quitter sa chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte sa chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

50. À la fin du bail, l'étudiant doit remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état des lieux peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites l'étudiant et l'établissement d'enseignement, sinon l'étudiant est présumé les avoir reçus en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

**SIGNATURES**

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Le représentant de l'établissement d'enseignement

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date L'étudiant

Autres signataires — indiquez les nom, adresse, titre ou qualité du signataire (caution, témoin, etc.).

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

**REMISE DU BAIL**

L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire du bail **dans les 10 jours** de sa conclusion.

Date de remise du bail le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 jour mois année

\_\_\_\_\_  
 Signature du représentant de l'établissement

\_\_\_\_\_  
 Signature de l'étudiant

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les étudiants et les établissements d'enseignement peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'une chambre louée par une maison d'enseignement. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).

## ANNEXE 2

**BAIL****D'UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE**

Numéro \_\_\_\_\_

**ENTRE**

<b>le locataire</b>	<b>et le propriétaire (locateur)</b>
_____	_____
Nom	Nom
_____	_____
N <sup>o</sup> Rue App.	N <sup>o</sup> Rue App.
_____	_____
Ville Code postal	Ville Code postal
_____	_____
Téléphone résidence: bureau:	Téléphone:
_____	_____
<b>le locataire</b>	Dûment représenté par:
_____	_____
Nom	Nom
_____	_____
N <sup>o</sup> Rue App.	Fonction
_____	_____
Ville Code postal	
_____	
Téléphone résidence: bureau:	
_____	

- Le terme locataire inclut toutes les personnes qui sont locataires si elles sont plus d'une.  
 — Le terme propriétaire utilisé dans le bail a le même sens que le terme locateur utilisé dans la loi.

IDENTIFICATION DU LOGEMENT LOUÉ		
_____	_____	_____
No Rue App.		
_____	_____	_____
Ville Code postal		



**DURÉE ET LOYER****DURÉE**

Ce bail a une durée de mois.

Il commence le \_\_\_\_\_  
                                   jour          mois          année

Il se termine le \_\_\_\_\_  
                                   jour          mois          année

**LOYER**

Le locataire s'engage à payer le loyer au propriétaire en versements égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_ \$ le premier jour de chaque mois.

Le loyer est le résultat de l'application de la réglementation relative aux conditions de location des logements à loyer modique.

Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ et de la façon suivante:

Endroit du paiement

Le propriétaire ne peut exiger la remise de chèques postdatés. Le locataire peut toutefois librement et sans qu'aucune pression ne soit exercée sur lui, consentir à une telle remise.

Chèques postdatés:    oui     non

**ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS**

Il existe un règlement d'immeuble  oui  non.    Si oui: une copie du règlement a été remise au locataire avant la conclusion du bail  oui  non  le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Date de remise du règlement

\_\_\_\_\_ Initiales de chacun des locataires

ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Suite en annexe    oui     non

**RESPONSABILITÉ DES COLOCATAIRES**

Si le logement est loué à plus d'une personne, les locataires sont:

Conjointement responsables des obligations découlant du bail, chacun n'étant tenu que pour sa part telle qu'établie à l'annexe «Calcul détaillé du loyer».

**ou**

Solidairement responsables des obligations découlant du bail (chacun des locataires peut être tenu responsable de la totalité des obligations).

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par les annexes suivantes: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lesquelles font partie intégrante du bail.

**RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

Le propriétaire doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., c. A-2.1).

**Cueillette des renseignements personnels**

Le propriétaire ne peut recueillir que les renseignements nécessaires à l'admissibilité de chacun des locataires, à l'attribution d'un logement à loyer modique et à la détermination du loyer et ceux nécessaires à l'exécution du bail.

Le propriétaire doit, préalablement à la cueillette de renseignements personnels, informer chacun des locataires:

- de l'usage qu'on fera de ces renseignements;
- des catégories de personnes qui y auront accès;
- du caractère obligatoire ou non de sa demande de renseignements;
- des conséquences du refus de répondre à sa demande;
- des droits d'accès et de rectification prévus par la loi.

**Utilisation des renseignements personnels par le propriétaire**

Le propriétaire doit s'assurer de préserver le caractère confidentiel des renseignements qu'il détient, voir à ce qu'ils soient à jour, exacts et complets au moment de leur utilisation.

Le propriétaire ne peut les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été recueillis.

**Divulgence des renseignements personnels par le propriétaire**

Le propriétaire ne peut divulguer les renseignements personnels qu'il détient au sujet du locataire ou de toute autre personne composant le ménage sans leur consentement. Un tel consentement doit être éclairé, donné librement et sans pression. Le propriétaire peut cependant dans certains cas prévus à la Loi divulguer des renseignements sans autorisation.

**Confidentialité et divulgation des renseignements personnels**

Le locataire et le locateur reconnaissent que les renseignements personnels fournis ont un caractère confidentiel.

Le locataire reconnaît que les renseignements personnels seront utilisés par le propriétaire et la Société d'habitation du Québec (si celle-ci n'est pas locateur aux présentes).

\_\_\_\_\_  
Initiales du propriétaire

\_\_\_\_\_  
Initiales de chacun des locataires

Si le propriétaire n'est pas un organisme public, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires des logements à loyer modique. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec et plus particulièrement les articles 1984 à 1995.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

## LA CONCLUSION DU BAIL

### Le règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)

1. Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le propriétaire est tenu d'en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

### Les clauses du bail

2. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public de la loi et des règlements de la Société d'habitation du Québec (mention 3).

3. L'article 1893 prévoit que les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil sont sans effet (nulles).

Par exemple: le locataire ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.); les parties ne peuvent convenir que le locataire pourra sous-louer son logement ou céder son bail, ni se dégager de leur obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.). Aussi, est sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du propriétaire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
  - une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
  - une clause qui change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
  - une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (sauf dans les cas prévus à la loi, voir mention 14) (art. 1906 C.c.Q.);
  - une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
  - une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
  - une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).
4. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

#### **La langue du bail et du règlement de l'immeuble (art. 1897 C.c.Q.)**

5. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

#### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

6. Le locataire a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863, 1971, 1973 C.c.Q.).

7. La cessation de cohabitation ou le décès d'un colocataire ne porte pas atteinte au droit au maintien dans les lieux des autres colocataires.

Le droit au maintien dans les lieux peut aussi s'étendre à certaines personnes en cas de fin de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.). Mais ces personnes n'ont pas droit à la reconduction du bail si elles ne satisfont plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements. Le propriétaire peut alors résilier le bail en donnant un avis de 3 mois avant la fin du bail. Cet avis de résiliation peut être contesté en s'adressant à la Régie dans le mois suivant sa réception (art. 1991, 1993 C.c.Q.).

8. Lorsqu'un logement à loyer modique est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire, le propriétaire peut, dans les 2 mois où il a connaissance de la fausse déclaration, demander au tribunal la résiliation du bail ou la modification de certaines conditions du bail si, sans cela, il n'aurait pas attribué le logement au locataire ou l'aurait fait à des conditions différentes (art. 1988 C.c.Q.).

#### **Le changement de propriétaire**

9. Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire (art. 1937 C.c.Q.).

10. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

## **LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL**

11. Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de propreté, d'habitabilité et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1910, 1911 C.c.Q.).

12. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un logement qui est impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

## **LE LOYER**

### **La détermination du loyer**

13. Si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec relatifs aux conditions de location, le locataire peut, dans les 2 mois qui suivent, s'adresser à la Régie du logement pour le faire réviser (art. 1992 C.c.Q.) (mention 48).

### **La réduction du loyer en cours de bail**

14. En cours de bail, le propriétaire doit, à la demande du locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition du ménage, réduire le loyer conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec. Si le propriétaire refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser à la Régie du logement pour le faire réduire (art. 1994 C.c.Q.).

Si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli; le locataire peut, dans le mois qui suit le rétablissement du loyer, s'adresser à la Régie du logement pour contester ce rétablissement (art. 1994 C.c.Q.).

### **Le paiement du loyer**

15. Lors de la conclusion du bail, le propriétaire peut exiger d'avance le paiement du premier mois de loyer. Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

16. L'obligation première du locataire est de payer le loyer convenu. Sauf convention contraire, il est payable d'avance le premier jour de chaque mois. Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855, 1903 C.c.Q.).

17. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).

18. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire (art. 1566 C.c.Q.).

19. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, avant la conclusion du bail, dénoncé au propriétaire sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 C.c.Q.).

20. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit d'obtenir du tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le propriétaire en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

## LA JOUISSANCE DES LIEUX

21. Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

22. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement (art. 1902 C.c.Q.).

Un locataire, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

23. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

24. Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du propriétaire (art. 1919 C.c.Q.).

25. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

26. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à son logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

Le propriétaire peut, en cas de violation de cette obligation, obtenir de la Régie du logement la résiliation du bail s'il prouve un préjudice sérieux (art. 1860, 1863 C.c.Q.).

27. En cours de bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement (art. 1856 C.c.Q.).

## L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

### L'obligation d'entretien

28. Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

29. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

30. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le propriétaire dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

31. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

32. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son propriétaire de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915, 1916 C.c.Q.) (mention 12).

### Les réparations urgentes et nécessaires

33. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, le propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. Le locataire peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

34. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du logement. Toutefois, il ne peut agir ainsi, que s'il a informé ou tenté d'informer son propriétaire de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile (art. 1868 C.c.Q.).

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

Le locataire doit rendre compte au propriétaire des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

#### **Les travaux majeurs non urgents** (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

35. Le propriétaire doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu:
- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le propriétaire peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

#### **L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT**

36. Le propriétaire a le droit:

- de visiter le logement pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;

- de le faire visiter à un locataire ou à un acheteur éventuel.

Il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

37. Le locataire qui, conformément à la loi, avise son propriétaire de son intention de quitter le logement, doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas obligé d'aviser son locataire 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Il doit cependant être autorisé par le locataire à pénétrer dans le logement.

38. Le propriétaire doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:

- vérifier l'état du logement;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 35 pour les travaux majeurs);
- le faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.)

39. Les visites du logement doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant.

Sauf en cas d'urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

40. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et du propriétaire (art. 1934 C.c.Q.).

41. Le propriétaire ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou au logement à un candidat à une élection provinciale, fédérale, municipale ou scolaire, à un délégué officiel nommé par un comité national ou à leur représentant autorisé, à des fins de propagande électorale ou de consultation populaire en vertu d'une loi (art. 1935 C.c.Q.).

#### **LES AVIS** (art. 1898 C.c.Q.)

42. Tout avis concernant le bail (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer), donné par le propriétaire ou par le locataire, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception :** Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 38).

43. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

#### **LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**

##### **La reconduction du bail** (art. 1941 C.c.Q.)

44. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 1 an n'est toutefois reconduit que pour 12 mois.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certain cas (voir mention 7).



Le propriétaire peut, cependant, en vue de cette reconduction, modifier les conditions du bail. Pour cela il doit, dans le cas d'un bail de 12 mois, donner un avis de modification au locataire entre 3 et 6 mois avant la fin du bail (art. 1942 C.c.Q.).

45. Dans cet avis de modification, le propriétaire doit indiquer au locataire:

- son **intention** de modifier le loyer;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- toute autre modification demandée (1942, 1992 C.c.Q.).

Sauf lorsqu'il s'agit d'un avis d'intention de modifier le loyer, le propriétaire doit aussi indiquer le délai accordé au locataire pour contester la modification demandée (art. 1943 C.c.Q.).

46. Le locataire doit fournir au propriétaire le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour l'attestation des revenus. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai de 1 mois de la demande du propriétaire. (Règlements de la Société d'habitation du Québec relatifs aux conditions de location).

47. Le locataire qui a reçu un avis de modification d'une condition du bail autre que le loyer, a **1 mois** à compter de la réception de l'avis pour demander à la Régie du logement de se prononcer sur le bien-fondé de cette modification (art. 1993 C.c.Q.).

48. Si le **loyer** n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les **2 mois** qui suivent la détermination du loyer, s'adresser à la Régie du logement pour le faire réviser (art. 1956, 1992 C.c.Q.) (mention 13).

#### **Entente sur les modifications**

49. Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemple: loyer, autres conditions), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail initial, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

#### **LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE (art. 1995 C.c.Q.)**

50. Le locataire d'un logement à loyer modique peut résilier son bail en tout temps en donnant un avis préalable de **3 mois** (art. 1995 C.c.Q.).

#### **LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION (art. 1995 C.c.Q.)**

51. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut ni sous-louer son logement, ni céder son bail (art. 1995 C.c.Q.).

#### **LE RELOGEMENT DU LOCATAIRE**

52. Le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit peut s'adresser au propriétaire afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité.

Si le propriétaire refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus du propriétaire ou de l'attribution du logement, s'adresser à la Régie du logement pour contester la décision du propriétaire (art. 1989 C.c.Q.).

53. Si le locataire occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, le propriétaire peut, en tout temps, le reloger dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de 3 mois.

Le locataire peut demander à la Régie du logement de réviser cette décision dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire (art. 1990 C.c.Q.).

**LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL**

54. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.).

55. À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et le propriétaire sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

56. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le propriétaire peut :

- les conserver en payant la valeur; ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état primitif, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

**SIGNATURES**

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Mandataire du propriétaire dûment autorisé

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Locataire

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Locataire

Autres signataires - indiquez les nom, adresse, titre ou qualité du signataire (colocataire, caution, témoin, etc.).

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

**REMISE DU BAIL**

Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire du bail **dans les 10 jours** de sa conclusion.

Date de remise du bail le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 jour mois année

\_\_\_\_\_  
 Signature du propriétaire

\_\_\_\_\_  
 Signature(s) du ou des locataire(s)

**AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_. Je vous avise que le logement  
 \_\_\_\_\_  
 Nom et prénom de l'époux ou de l'épouse  
 faisant l'objet de ce bail sera la résidence de la famille.

\_\_\_\_\_  
 Date

\_\_\_\_\_  
 Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse

(Avis conforme à l'article 403 du Code civil du Québec)

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les locataires et les propriétaires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'un logement. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).

## ANNEXE 3

## FORMULAIRE DE BAIL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## BAIL

D'UN TERRAIN DESTINÉ À  
L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

Numéro \_\_\_\_\_

## ENTRE

<p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p> <p>_____</p> <p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p>	<p><b>et le propriétaire (locateur)</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p> <p>_____</p> <p>Téléphone du responsable du terrain:</p> <p>(S'il y a lieu) représenté par _____</p> <p style="text-align: right;">Nom</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Fonction</p> <p>dûment mandaté à cet effet.</p>
--	---

— Le mot propriétaire utilisé dans le bail a le même sens que le mot locateur utilisé dans la loi.

— Le terme propriétaire ou locataire inclut toutes les personnes qui sont propriétaires ou locataires si elles sont plus d'une.

— Le terme propriétaire inclut le sous-locateur et le terme locataire inclut le sous-locataire.

**DESCRIPTION ET DESTINATION DU TERRAIN LOUÉ,  
DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES**

Numéro

Rue

Ville

Code postal

Le terrain est loué à des fins résidentielles seulement Oui  Non 

Si non, à des fins mixtes: d'habitation et \_\_\_\_\_

Précisez la fin

mais pas plus du tiers de la surface totale servira à cette dernière fin.

(Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du terrain au moyen d'une annexe).

Remise/espace de rangement oui  non 

AUTRES ACCESSOIRES OU DÉPENDANCES:

Suite en annexe oui  non 

**DURÉE ET LOYER**

Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_ mois commençant le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année

et se terminant le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année  
(habituellement le dernier jour d'un mois)Le loyer est payable en versements égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine 

pour un total de \_\_\_\_\_ \$ pour toute la durée du bail.

Le paiement se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  ou de la semaine  ou le \_\_\_\_\_.

Le loyer sera payable à l'endroit suivant: \_\_\_\_\_

de la façon suivante: par chèque  en argent comptant  Si par la poste, l'indiquer \_\_\_\_\_

Autre mode de paiement

Le propriétaire ne peut exiger la remise de chèques postdatés. Le locataire peut toutefois librement et sans qu'aucune pression ne soit exercée sur lui, consentir à une telle remise.

Remise de chèques postdatés: oui  non 

Le loyer du premier mois sera payé le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ année.



**RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU  
BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)**

Le locataire et le propriétaire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que:

- le terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis 5 ans ou moins soit depuis le

\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
jour mois année

\_\_\_\_\_  
Initiales du propriétaire

- l'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation récent, depuis 5 ans ou moins (exemple: terrain commercial transformé en terrain résidentiel).

Date du changement d'affectation: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
jour mois année

\_\_\_\_\_  
Initiales du propriétaire

Par conséquent, si une telle restriction est dénoncée, le locataire qui **refuse une modification de son bail demandée par le propriétaire, telle une augmentation de loyer**, doit quitter le terrain à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.).

Mais lorsque le propriétaire ne mentionne pas une telle restriction dans le bail, il ne peut l'invoquer à l'encontre du locataire.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail.

**RESPONSABILITÉ DES COLOCATAIRES**

Si le terrain est loué à plus d'une personne, les locataires sont:

- conjointement responsables des obligations découlant du bail, chacun n'étant tenu que pour sa part qui est établie comme suit:

parts égales  autrement \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Initiales de chacun des locataires

**ou**

- solidairement responsables des obligations découlant du bail (chacun des locataires peut être tenu responsable de la totalité des obligations)

\_\_\_\_\_  
Initiales de chacun des locataires

**AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE PAR LE PROPRIÉTAIRE  
(ART. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

Le propriétaire ou le sous-locateur d'un terrain doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire ou au sous-locataire l'avis qui suit:

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre terrain au cours des 12 mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine  autre \_\_\_\_\_

Je vous avise également que les conditions de votre bail ne sont pas les mêmes.

Ainsi les services suivants (exemple: piscine) ont été

	<b>ajoutés</b>	<b>supprimés</b>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\_\_\_\_\_  
Signature du propriétaire ou du sous-locateur

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui déclaré dans l'avis, il peut, dans les 10 jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si le propriétaire n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois suivant le début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis (art. 1950 C.c.Q.).

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par des annexes qui font partie intégrante de ce bail    oui     non   
soit:

\_\_\_\_\_



### RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le propriétaire doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

#### Cueillette des renseignements personnels nécessaires

Le propriétaire ne peut recueillir **que** les renseignements **nécessaires** à la conclusion du bail aux fins de vérifier: la capacité du locataire éventuel de payer le loyer demandé, ses habitudes antérieures de paiement et son comportement antérieur comme locataire.

Le propriétaire peut aussi demander les renseignements nécessaires à l'exécution du contrat.

Ces renseignements doivent être recueillis auprès de chacun des locataires concernés à moins que, ceux-ci ne consentent expressément à ce que le propriétaire les recueille auprès d'autres personnes.

#### Utilisation des renseignements personnels par le propriétaire

Le propriétaire doit s'assurer de préserver le caractère confidentiel des renseignements personnels qu'il détient, voir à la mise à jour et à l'exactitude de ces renseignements au moment de leur utilisation.

Il ne peut, sans le consentement de la personne concernée, les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés.

### DIVULGATION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire ne peut divulguer les renseignements personnels qu'il détient au sujet du locataire sauf consentement manifeste de sa part. Un tel consentement doit être donné librement par le locataire et sans pression exercée sur lui. Il doit être éclairé et donné à des fins spécifiques et il ne vaut que pour la durée nécessaire à la réalisation des fins pour lesquelles il a été demandé. Le propriétaire peut cependant, dans certains cas prévus à la loi, divulguer des renseignements sans autorisation.

#### Consentement du locataire à la divulgation des renseignements à certains fins

Le locataire consent librement à ce que le propriétaire divulgue les renseignements contenus au présent bail **mais uniquement aux personnes et aux fins suivantes**:

- à un prêteur éventuel dans le cadre de la négociation d'un financement de l'immeuble ou pour assurer la protection des sûretés du créancier pour la durée du prêt
- à un acquéreur éventuel de l'immeuble qui contient le logement loué
- à une compagnie d'assurances pour assurer l'immeuble
- à un gestionnaire à qui serait confié l'administration de l'immeuble

oui  non

\_\_\_\_\_

Initiales de chacun des locataires

#### Engagement du propriétaire

Le propriétaire s'engage à ne divulguer ces renseignements qu'aux personnes et que pour les fins susmentionnées.

\_\_\_\_\_

Initiales du propriétaire

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec et plus particulièrement les articles 1996 à 2000.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi, toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

## LA CONCLUSION DU BAIL

### Le règlement du parc de terrains de maisons mobiles (art. 1894 C.c.Q.)

1. Le règlement régit les règles à observer dans le parc de terrains de maisons mobiles. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du terrain et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le propriétaire est tenu d'en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

### Les clauses du bail

2. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3).

3. L'article 1893 prévoit que les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil du Québec, sont sans effet (nulles).

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail:

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son terrain ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.);

ou se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Aussi, est sans effet:

- une clause qui limite la responsabilité du propriétaire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le terrain est conforme aux normes d'aménagement (art. 1893, 1996 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.)

4. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

#### **La langue du bail et du règlement du parc de terrains de maisons mobiles** (art. 1897 C.c.Q.)

5. Le bail et le règlement du terrain doivent être rédigés en français. Toutefois le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

6. Le locataire, à l'exception du sous-locataire, a un droit personnel de demeurer sur son terrain (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont:

- la reprise du terrain (art. 1957 C.c.Q.) voir mention 48;
- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.);
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.);
- la subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation du terrain (art. 1959 C.c.Q.).

7. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes en cas de fin de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (voir Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire par le propriétaire).

#### **Le changement de propriétaire**

8. Le nouveau propriétaire du parc de maisons mobiles est tenu de respecter le bail du locataire (art. 1937 C.c.Q.).

9. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

### LA REMISE DU TERRAIN AU DÉBUT DU BAIL

10. Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du terrain, le délivrer en bon état de propreté et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1911 C.c.Q.).

11. Le propriétaire du terrain a l'obligation de le délivrer et de l'entretenir conformément aux normes d'aménagement établies par la loi. Ces obligations font aussi partie du bail (art. 1996 C.c.Q.).

12. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un terrain qui est impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

### LE PAIEMENT DU LOYER

13. Lors de la conclusion du bail, le propriétaire peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

14. Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (mois ou semaine), à moins d'entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855, 1903 C.c.Q.).

15. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).

16. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire (art. 1566 C.c.Q.).

17. L'époux qui loue un terrain pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, avant la conclusion du bail, dénoncé au propriétaire sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 C.c.Q.).

18. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit d'obtenir du tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail (1863, 1971 C.c.Q.).

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le propriétaire en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

### LA JOUISSANCE DES LIEUX

19. Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

20. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du terrain (art. 1902 C.c.Q.).

Un locataire, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

21. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec «prudence et diligence», c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

22. Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, employer ou conserver sur le terrain une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du propriétaire (art. 1919 C.c.Q.).

23. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à son terrain doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

24. En cours de bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du terrain (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'ENTRETIEN DU TERRAIN ET LES RÉPARATIONS**

### **L'obligation d'entretien**

25. Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le terrain peut servir à l'usage pour lequel il est loué et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

26. Le locataire doit maintenir le terrain en bon état de propreté. Le propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

27. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du terrain doit en aviser le propriétaire dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

28. La loi et les règlements relatifs à la sécurité, l'entretien ou aux normes d'habitabilité et de salubrité d'un terrain doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

29. Le locataire peut abandonner son terrain si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son propriétaire de l'état du terrain, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### **Les réparations urgentes et nécessaires**

30. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, le propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. Le locataire peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

31. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son propriétaire de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile (art. 1868 C.c.Q.).

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

Le locataire doit rendre compte au propriétaire des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents** (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

32. Le propriétaire doit aviser le locataire avant d'entreprendre sur le terrain des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu:

- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si le locataire doit évacuer le terrain pour plus de 1 semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le propriétaire peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'ACCÈS ET LA VISITE DU TERRAIN**

33. Le propriétaire a le droit:

- de visiter le terrain pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;
- de le faire visiter à un locataire ou à un acheteur éventuel.

Il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

34. Le locataire qui, conformément à la loi, avise son propriétaire de son intention de quitter le terrain, doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels.

Dans ce cas, le propriétaire n'est pas obligé d'aviser son locataire 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Il doit cependant être autorisé par le locataire à accéder au terrain.

35. Le propriétaire doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:

- vérifier l'état du terrain;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 32 pour les travaux majeurs);
- le faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.).

36. Les visites du terrain doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant.

Sauf en cas d'urgence, le locataire peut refuser l'accès au terrain si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

37. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au terrain ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et du propriétaire (art. 1934 C.c.Q.).

#### LES AVIS (art. 1898 C.c.Q.)

38. Tout avis concernant le bail (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer), donné par le propriétaire ou par le locataire, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception:** Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au terrain peut être verbal (mention 35).

39. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

#### La reconduction du bail (art. 1941 C.c.Q.)

40. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 1 an n'est toutefois reconduit que pour 12 mois.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mention 6). Il peut, cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 42 et 43).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mention 41).

#### La non-reconduction du bail (art. 1942, 1944, 1946 C.c.Q.)

41. Le locataire qui désire quitter le terrain à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son propriétaire ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **Tableau A**.

### TABLEAU A

#### LA NON-RECONDUCTION DU BAIL: DÉLAIS D'AVIS DU LOCATAIRE (art. 1942, 1945, 1946 C.c.Q.)

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire qui a reçu un avis de modification du bail
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis du propriétaire
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	

### La modification du bail

42. Le propriétaire peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au **tableau B** (art. 1942 C.c.Q.).

43. Le propriétaire doit dans cet avis de modification indiquer au locataire:

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement.
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943, 1945 C.c.Q.).

### La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)

44. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois de la réception de l'avis du propriétaire pour y répondre et aviser celui-ci qu'il:

- accepte la ou les modifications demandées; ou
- refuse la ou les modifications demandées; ou
- quitte le terrain à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer sur son terrain car son bail est reconduit. La Régie peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 45).

**Exception:** Dans les cas prévus sous la rubrique du bail: «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement», le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le terrain à la fin du bail.

### Fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941, 1947 C.c.Q.)

45. Le propriétaire a 1 mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si le propriétaire ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions à l'exception de la durée qui ne peut excéder 12 mois.



**TABLEAU B****LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL  
ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 C.c.Q.)**

	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas le locataire est réputé avoir accepté les modifications.	Dans le mois suivant la réception du refus du locataire. Sinon le bail est reconduit.
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée		

**Entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)**

46. Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemple: loyer, durée), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail initial, avant le début du bail reconduit.

**La contestation du réajustement de loyer (art. 1949 C.c.Q.)**

47. Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le propriétaire peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans le mois de la date du réajustement prévu dans le bail.

**LA REPRISE DU TERRAIN (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)**

48. Le locateur du terrain, s'il en est le propriétaire, peut en évincer le locataire pour s'y installer ou y installer l'un des bénéficiaires prévus par la loi, en donnant un avis qui doit comprendre les éléments suivants:

- le nom du bénéficiaire;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire s'il y a lieu;
- la date prévue de reprise du terrain.

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU TERRAIN ET LES DÉLAIS D'AVIS			
	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE PLUS DE 6 MOIS</b>	6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. <b>Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le terrain.</b>	Dans le mois du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
<b>BAIL DE 6 MOIS OU MOINS</b>	1 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le terrain		

Les bénéficiaires peuvent être:

- le propriétaire, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le propriétaire est séparé ou divorcé s'il en demeure le principal soutien.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du terrain ne peut généralement n'être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son époux ou concubin. (Exemple: un frère et une soeur copropriétaires ne peuvent reprendre un terrain).

Il est à noter qu'une personne morale (compagnie) ne peut se prévaloir du droit à la reprise du terrain.

### LA CESSION — LA SOUS-LOCATION

49. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède sur un terrain à une personne appelée cessionnaire et, de ce fait, il est libéré de ses obligations face au propriétaire (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son terrain en tout ou en partie, il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (art. 1870 C.c.Q.).

50. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son terrain avec le consentement du propriétaire. Ce dernier ne peut toutefois refuser de donner ce consentement s'il n'a pas de motif sérieux (art. 1870, 1871 C.c.Q.).

51. Le locataire doit donner au propriétaire un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le terrain. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le terrain (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, le propriétaire est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

52. Le propriétaire qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

53. Sauf exception, le sous-locataire doit quitter le terrain à la fin de son bail (art. 1940 C.c.Q.).

**AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE** (art. 1974 C.c.Q.)

54. Un locataire peut résilier son bail :

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- s'il ne peut plus utiliser un terrain en raison d'un handicap; ou
- s'il s'agit d'une personne âgée, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet 3 mois après l'**envoi d'un avis** au propriétaire, accompagné d'une **attestation** de l'autorité concernée ou 1 mois après cet avis lorsque le bail est de moins de 12 mois.

**LA REMISE DU TERRAIN À LA FIN DU BAIL**

55. Le locataire doit quitter le terrain à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte le terrain, enlever tout objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.).

56. À la fin du bail, le locataire doit remettre le terrain dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du terrain peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et le propriétaire, sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

57. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le terrain, le propriétaire peut:

- les conserver en payant la valeur; ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le terrain dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le terrain dans son état primitif, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

**MAISON MOBILE SITUÉE SUR UN TERRAIN**

58. Le locateur du terrain ne peut:

- exiger de déplacer lui-même la maison mobile du locataire;
- restreindre le droit du locataire de remplacer sa maison mobile par une autre de son choix;
- limiter le droit du locataire d'aliéner ou de louer sa maison mobile;
- exiger d'agir comme mandataire ou de choisir le mandataire du locataire pour l'aliénation ou la location de la maison mobile;
- requérir du locataire une somme d'argent lors de l'aliénation ou de la location de la maison mobile, à moins qu'il n'agisse comme mandataire du locataire (art. 1997, 1998, 1999 C.c.Q.).

59. Le locataire du terrain qui aliène sa maison mobile doit en aviser immédiatement le propriétaire (art. 1998 C.c.Q.).

60. L'acquéreur de la maison mobile devient le locataire du terrain à moins qu'il n'avise le propriétaire de son intention de quitter le terrain dans le mois de l'acquisition (art. 2000 C.c.Q.).

### SIGNATURES

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Propriétaire (ou son mandataire)

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Locataire

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Locataire

Autres signataires - indiquez les nom, adresse, titre ou qualité du signataire (colocataire, caution, témoin, etc.).

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
 Ville Date Signature

### REMISE DU BAIL

Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire du bail **dans les dix jours** de sa conclusion.

Date de remise du bail le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 jour mois année

\_\_\_\_\_  
 Signature du propriétaire

\_\_\_\_\_  
 Signature(s) du ou des locataire(s)

**AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le  
Nom et prénom de l'époux ou de l'épouse  
terrain faisant l'objet de ce bail sera la résidence de la famille.

\_\_\_\_\_  
Date\_\_\_\_\_  
Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse

(Avis conforme à l'article 403 du Code civil du Québec)

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les locataires et les propriétaires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'un terrain. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).

## ANNEXE 4

## FORMULAIRE DE BAIL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## BAIL

## DANS UNE COOPÉRATIVE

Numéro \_\_\_\_\_

## ENTRE

<p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence: autre:</p> <p>Membre de la Coopérative: oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p> <p>_____</p> <p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence: autre:</p> <p>Membre de la Coopérative: oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>	<p><b>et le locateur, ci-après appelé: la coopérative</b></p> <p>_____</p> <p>Nom de la coopérative</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone:</p> <p>Téléphone concierge:</p> <p>_____</p> <p>Représentée par _____</p> <p style="text-align: center;">Nom</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Fonction</p> <p>dûment mandaté à cet effet.</p>
--	---

— Le terme locataire inclut toutes les personnes qui sont locataires si elles sont plus d'une.

**DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ,  
DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES**

N <sup>o</sup>	Rue	App.
Ville		Code postal
Nombre de pièces: _____		Nombre de chambres à coucher: _____
<p>(Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement au moyen d'une annexe).</p>		
Stationnement extérieur	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	Nombre d'espaces _____
Stationnement intérieur	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	Nombre d'espaces _____
Remise/espace de rangement	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	_____
Précisions		
Autres _____		
Suite en annexe oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		

**DURÉE ET LOYER**

Ce bail a une durée de _____ mois commençant le _____			
	jour	mois	année
et se terminant le _____ .			
	jour	mois	année
(habituellement le dernier jour d'un mois)			
Le loyer est payable en versements égaux et consécutifs de _____			
\$ par mois <input type="checkbox"/> par semaine <input type="checkbox"/>			
pour un total de _____			
\$ pour toute la durée du bail.			
Le paiement se fera le 1 <sup>er</sup> jour du mois <input type="checkbox"/> ou de la semaine <input type="checkbox"/> ou le _____ .			
Le loyer sera payable à l'endroit suivant: _____			
Si par la poste, l'indiquer			
de la façon suivante: par chèque <input type="checkbox"/> en argent comptant <input type="checkbox"/> _____			
Autre mode de paiement			
La coopérative ne peut exiger la remise de chèques postdatés. Le locataire peut toutefois librement et sans qu'aucune pression ne soit exercée sur lui, consentir à une telle remise.			
Remise de chèques postdatés: oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>			
Le loyer du premier mois sera payé le _____ .			
	jour	mois	année

**SERVICES ET CONDITIONS**

Il existe un règlement de l'immeuble oui  non

Si oui, un exemplaire du règlement a été remis au locataire avant la conclusion du bail:

oui  non  le \_\_\_\_\_  
 Date de remise du règlement                      Initiales de chacun des locataires

Les services, taxes et coûts de consommation suivants sont à la charge de la / du:

	<b>Coopérative</b>	<b>Locataire</b>
• Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Taxe d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Taxe d'enlèvement des ordures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Enlèvement de la neige:		
stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
balcons	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
entrées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le locataire aura le droit d'utiliser le terrain:                      oui                       non

Le locataire aura le droit de garder un ou des animaux:                      oui                       non

Précisions ou limitations s' il y a lieu: \_\_\_\_\_

**TRAVAUX AVANT LE DÉBUT DU BAIL**

S'il y a lieu, inscrire ci-dessous les travaux qui seront réalisés par la coopérative avant la délivrance du logement:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**AUTRES SERVICES ET CONDITIONS:**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Suite en annexe oui  non



**RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU  
BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)**

Le locataire et la coopérative ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que:

Le logement est loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres.

\_\_\_\_\_   
 Initiales du représentant de la coopérative

le logement est situé dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins. L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.  
                          jour  mois  année

\_\_\_\_\_   
 Initiales du représentant de la coopérative

Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation récent, depuis 5 ans ou moins (exemple: école transformée en logements). L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.  
                          jour  mois  année

\_\_\_\_\_   
 Initiales du représentant de la coopérative

Par conséquent si une telle restriction est dénoncée, le locataire qui **refuse une modification de son bail demandée par la coopérative, telle une augmentation de loyer**, doit quitter son logement à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.)

Mais lorsque la coopérative ne mentionne pas une telle restriction dans le bail, elle ne peut l'invoquer à l'encontre du locataire.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail.

**RESPONSABILITÉ DES COLOCATAIRES**

Si le logement est loué à plus d'une personne, les locataires sont:

conjointement responsables des obligations découlant du bail, chacun n'étant tenu que pour sa part qui est établie comme suit:

parts égales                     autrement \_\_\_\_\_                    Initiales de chacun des locataires \_\_\_\_\_

**ou**

solidairement responsables des obligations découlant du bail (chacun des colocataires peut être tenu responsable de la totalité des obligations)

\_\_\_\_\_   
 Initiales de chacun des colocataires

**AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE  
(ART. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

La coopérative ou le sous-locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire ou au sous-locataire l'avis qui suit:

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des 12 mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de

\_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine  autre \_\_\_\_\_

Je vous avise également que les conditions de votre bail ne sont pas les mêmes.

Ainsi les services suivants (exemples: stationnement, chauffage, eau chaude ont été

	ajoutés	supprimés
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\_\_\_\_\_  
Signature du représentant de la coopérative ou du sous-locateur

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui déclaré dans l'avis, il peut, dans les 10 jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si la coopérative n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois suivant le début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis (art. 1950 C.c.Q.)

**Le locataire ne peut cependant exercer un tel recours dans les circonstances prévues sous la rubrique «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement» et dans ces cas, la Coopérative n'a pas à donner cet avis.**

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par des annexes qui font partie intégrante de ce bail oui  non   
soit:

\_\_\_\_\_

### RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

La coopérative doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

#### Cueillette des renseignements personnels nécessaires

La coopérative ne peut recueillir **que** les renseignements **nécessaires** à la conclusion du bail aux fins de vérifier: la capacité du locataire éventuel de payer le loyer demandé, ses habitudes antérieures de paiement et son comportement antérieur comme locataire.

La coopérative peut aussi demander les renseignements nécessaires à l'exécution du contrat.

Ces renseignements doivent être recueillis auprès de chacun des locataires concernés à moins que, ceux-ci ne consentent expressément à ce que la coopérative les recueille auprès d'autres personnes.

#### Utilisation des renseignements personnels par la coopérative

La coopérative doit s'assurer de préserver le caractère confidentiel des renseignements personnels qu'elle détient, voir à la mise à jour et à l'exactitude de ces renseignements au moment de leur utilisation.

Elle ne peut, sans le consentement de la personne concernée, les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés.

### DIVULGATION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS PAR LA COOPÉRATIVE

La coopérative ne peut divulguer les renseignements personnels qu'elle détient au sujet du locataire sauf consentement manifeste de sa part. Un tel consentement doit être donné librement par le locataire et sans pression exercée sur lui. Il doit être éclairé et donné à des fins spécifiques et il ne vaut que pour la durée nécessaire à la réalisation des fins pour lesquelles il a été demandé. La coopérative peut cependant, dans certains cas prévus à la loi, divulguer des renseignements sans autorisation.

#### Consentement du locataire à la divulgation des renseignements à certaines fins

Le locataire consent librement à ce que la coopérative divulgue les renseignements contenus au présent bail **mais uniquement aux personnes et aux fins suivantes**:

- à un prêteur éventuel dans le cadre de la négociation d'un financement de l'immeuble ou pour assurer la protection des sûretés du créancier pour la durée du prêt
- à un acquéreur éventuel de l'immeuble qui contient le logement loué
- à une compagnie d'assurances pour assurer l'immeuble
- à un gestionnaire à qui serait confié l'administration de l'immeuble

oui  non  \_\_\_\_\_  
Initiales de chacun des locataires

#### Engagement de la coopérative

La coopérative s'engage à ne divulguer ces renseignements qu'aux personnes et que pour les fins susmentionnées.

\_\_\_\_\_  
Initiales du représentant

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des coopératives d'habitation et des locataires, parties à un bail de logement. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

## LA CONCLUSION DU BAIL

### Le règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)

1. Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, la coopérative est tenue d'en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

### Les clauses du bail

2. La coopérative et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3).

3. L'article 1893 prévoit que les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil, sont sans effet (nulles).

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail:

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.);

ou se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Aussi, est sans effet:

- une clause qui limite la responsabilité de la coopérative ou la libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

#### **La langue du bail et du règlement de l'immeuble (art. 1897 C.c.Q.)**

5. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois la coopérative et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

#### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

6. Le locataire à l'exception du sous-locataire, a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont:

- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.);
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.);
- la subdivision du logement ou son agrandissement substantiel (art. 1959 C.c.Q.).

7. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes en cas de fin de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.). (Voir Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire).

#### **Le changement de locateur**

8. Le nouveau locateur d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire (art. 1937 C.c.Q.).

9. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

### LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

10. La coopérative doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de propreté, d'habitabilité et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1910, 1911 C.c.Q.).

11. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un logement qui est impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

### LE PAIEMENT DU LOYER

12. Lors de la conclusion du bail, la coopérative peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Elle ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple: dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

13. Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (mois ou semaine), à moins d'entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855, 1903 C.c.Q.).

14. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).

15. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire (art. 1566 C.c.Q.).

16. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, avant la conclusion du bail, dénoncé à la coopérative sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 C.c.Q.).

17. Le non-paiement du loyer confère à la coopérative le droit d'obtenir du tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, la coopérative peut obtenir la résiliation du bail.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si la coopérative en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

### LA JOUISSANCE DES LIEUX

18. La coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

19. La coopérative ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement.

Un locataire, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

20. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

21. Le locataire ne peut, sans le consentement de la coopérative, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de la coopérative (art. 1919 C.c.Q.).

22. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

23. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à son logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

24. En cours de bail, la coopérative et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS**

### **L'obligation d'entretien**

25. La coopérative a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

26. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. La coopérative qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

27. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser la coopérative dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

28. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

29. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser la coopérative de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915, 1916 C.c.Q.).

### **Les réparations urgentes et nécessaires**

30. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, la coopérative peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. Le locataire peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

31. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du logement. Toutefois, il ne peut agir ainsi, que s'il a informé ou tenté d'informer la coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile (art. 1868 C.c.Q.).

La coopérative peut intervenir pour continuer elle-même les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

Le locataire doit rendre compte à la coopérative des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)**

32. La coopérative doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;

- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu;
- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, la coopérative peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT**

33. La coopérative a le droit:

- de visiter le logement pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;
- de le faire visiter à un locataire ou à un acheteur éventuel.

Elle doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

34. Le locataire qui, conformément à la loi, avise la coopérative de son intention de quitter le logement, doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels.

Dans ce cas, la coopérative n'est pas obligée d'aviser son locataire 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Elle doit cependant être autorisée par le locataire à pénétrer dans le logement.

35. La coopérative doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:

- vérifier l'état du logement;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 32 pour les travaux majeurs);
- le faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.).

36. Les visites du logement doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, le locataire peut exiger la présence du représentant de la coopérative.



Sauf en cas d'urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

37. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et de la coopérative (art. 1934 C.c.Q.).

#### **LES AVIS** (art. 1898 C.c.Q.)

38. Tout avis concernant le bail (exemple: avis de modification de bail pour augmenter le loyer), donné par la coopérative ou par le locataire, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception:** Seul l'avis donné par la coopérative pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 35).

39. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

### **LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**

#### **La reconduction du bail** (art. 1941 C.c.Q.)

40. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 1 an n'est toutefois reconduit que pour 12 mois.

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mention 6). Elle peut, cependant, pour cette reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire (mentions 42 et 43).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative (mention 41).

#### **La non-reconduction du bail** (art. 1942, 1944, 1946 C.c.Q.)

41. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser la coopérative ou répondre à l'avis de cette dernière dans les délais indiqués au **Tableau A**.

## TABLEAU A

**LA NON-RECONDUCTION DU BAIL:  
DÉLAIS D'AVIS DU LOCATAIRE (art. 1942, 1945, 1946 C.c.Q.)**

	<b>Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis de la coopérative
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

**La modification du bail**

42. La coopérative peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Elle peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, elle doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au **tableau B** (art. 1942 C.c.Q.).

43. La coopérative doit dans cet avis de modification, indiquer au locataire:

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, si elle désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement;
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943, 1945 C.c.Q.).

**La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)**

44. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois de la réception de l'avis de la coopérative pour y répondre et aviser celle-ci qu'il:

- accepte la ou les modifications demandées; ou
- refuse la ou les modifications demandées; ou
- quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par la coopérative.

Dans les cas prévus sous la rubrique: « Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement », le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter son logement à la fin du bail (art. 1945 C.c.Q.).

### Fixation des conditions du bail par la Régie du logement

45. La coopérative n'a généralement pas à demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur une autre condition du bail (voir rubrique: «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement»).

Dans les autres cas, la coopérative a 1 mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si la coopérative ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions à l'exception de la durée qui ne peut excéder 12 mois (art. 1941, 1947 C.c.Q.).

#### TABLEAU B

#### LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 C.c.Q.)

1 <sup>re</sup> étape: Avis de la coopérative		2 <sup>e</sup> étape: Réponse du locataire l'avis de la coopérative	3 <sup>e</sup> étape: Demande à la régie du logement par la coopérative
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	<b>1<sup>re</sup> situation: Le locataire est membre de la coopérative</b>  Le membre de la Coopérative doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. Le membre <u>qui</u> <u>refuse</u> la modification du bail demandée <u>doit quitter</u> le logement à la fin du bail si son bail mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement (voir rubrique à cet effet).	<b>1<sup>re</sup> situation: Le locataire est membre de la coopérative</b>  Si le bail du membre men- tionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (voir rubrique) la coopérative ne peut s'adresser à la Régie du logement.
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	S'il ne répond pas, le membre est réputé avoir accepté la modification.	Si le bail du membre ne men- tionne pas cette restriction, la coopérative doit produire une demande dans le mois suivant la réception du refus du loca- taire, sinon le bail est recon- duit aux mêmes conditions.
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée	Si le bail ne mentionne pas la restriction voir 2 <sup>e</sup> situation.	<b>2<sup>e</sup> situation: Le locataire n'est pas membre de la coopérative</b>
<b>BAIL D'UNE CHAMBRE</b>	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou de la modification souhaitée	Le locataire doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas le locataire est réputé avoir accepté la modification demandée.	La coopérative doit produire une demande dans le mois suivant la réception du refus du locataire sinon, le bail est reconduit aux mêmes condi- tions.

**Entente sur les modifications** (art. 1895 C.c.Q.)

46. Lorsque la coopérative et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemple: loyer, durée), la coopérative doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail initial, avant le début du bail reconduit.

**La contestation du réajustement de loyer** (art. 1949 C.c.Q.)

47. Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou la coopérative peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans le mois de la date du réajustement prévu dans le bail.

**Exception:** le recours ne peut être exercé dans les circonstances prévues sous la rubrique «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement».

**LA CESSION — LA SOUS-LOCATION**

48. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans un logement à une personne appelée cessionnaire et, de ce fait, il est libéré de ses obligations face à la coopérative (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie (exemple: une chambre), il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard de la coopérative (art. 1870 C.c.Q.).

49. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement de la coopérative. Cette dernière ne peut toutefois refuser de donner ce consentement s'il n'a pas de motif sérieux (art. 1870, 1871 C.c.Q.).

50. Le locataire doit donner à la coopérative un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement (art. 1870 C.c.Q.).

Si elle refuse, la coopérative doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, la coopérative est réputée y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

51. La coopérative qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

52. Sauf exception, le sous-locataire doit quitter le logement à la fin de son bail (art. 1940 C.c.Q.).

**AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE** (art. 1974 C.c.Q.)

53. Un locataire peut résilier son bail:

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- s'il ne peut plus occuper un logement en raison d'un handicap; ou
- s'il s'agit d'une personne âgée, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet 3 mois après **l'envoi d'un avis** à la coopérative, accompagné d'une **attestation** de l'autorité concernée ou 1 mois après cet avis lorsque le bail est de moins de 12 mois (art. 1974 C.c.Q.).

### LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

54. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à la coopérative (art. 1890 C.c.Q.).

55. À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et la coopérative sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

56. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, la coopérative peut:

- les conserver en payant la valeur; ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état primitif, la coopérative peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

<b>SIGNATURES</b>		
Signé à: _____ Ville	Date	Mandataire de la coopérative dûment autorisé
Signé à: _____ Ville	Date	Locataire
Signé à: _____ Ville	Date	Locataire
Autres signataires — indiquez les nom, adresse, titre ou qualité du signataire (colocataire, caution, témoin, etc.).		
Nom, adresse, qualité		
Signé à: _____ Ville	Date	Signature
Nom, adresse, qualité		
Signé à: _____ Ville	Date	Signature

**REMISE DU BAIL**

La coopérative doit remettre au locataire un exemplaire du bail **dans les dix jours** de sa conclusion.

Date de remise du bail le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
  jour  mois  année

\_\_\_\_\_  
Signature du mandataire de la coopérative

\_\_\_\_\_  
Signature (s) du ou des locataire(s)

**AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_. Je vous avise que le  
  Nom et prénom de l'époux ou de l'épouse  
logement faisant l'objet de ce bail sera la résidence de la famille.

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse

(Avis conforme à l'article 403 du Code civil du Québec)

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les locataires et les locateurs peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'un logement. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).

## ANNEXE 5

## FORMULAIRE DE BAIL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

**BAIL**

Numéro \_\_\_\_\_

**ENTRE**

<p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p> <p>_____</p> <p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p> <p>_____</p>	<p><b>et le propriétaire (locateur)</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup> Rue App.</p> <p>_____</p> <p>Ville Code postal</p> <p>Téléphone résidence:                      autre:</p> <p>_____</p> <p>Téléphone concierge:</p> <p>(S'il y a lieu) représenté par _____</p> <p style="text-align: right;">Nom</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Fonction</p> <p>dûment mandaté à cet effet.</p>
---	---

- Le terme propriétaire utilisé dans le bail a le même sens que le terme locateur utilisé dans la loi.
- Le terme propriétaire ou locataire inclut toutes les personnes qui sont propriétaires ou locataires si elles sont plus d'une.
- Le terme propriétaire inclut le sous-locateur et le terme locataire inclut le sous-locataire.

**DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ,  
DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES**

N<sup>o</sup> Rue App.

Ville Code postal

Nombre de pièces: \_\_\_\_\_ Nombre de chambres à coucher: \_\_\_\_\_

Le logement est loué:

à des fins résidentielles seulement Oui  Non

Si non, à des fins mixtes: d'habitation et \_\_\_\_\_

Précisez la fin

mais pas plus du tiers de la surface totale servira à cette dernière fin.

(Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement au moyen d'une annexe).

Stationnement extérieur oui  non  Nombre d'espaces \_\_\_\_\_

Stationnement intérieur oui  non  Nombre d'espaces \_\_\_\_\_

Remise/espace de rangement oui  non  \_\_\_\_\_

Précisions

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer oui  non , soit:

**Cuisine**

Cuisinière

Réfrigérateur

Table

Chaise(s)

(nombre \_\_\_\_\_)

Lave-vaisselle

Autres \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Chambre(s)**

Lit(s)

(nombre \_\_\_\_\_)

(format \_\_\_\_\_)

Commode(s)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tables(s) de nuit

(nombre \_\_\_\_\_)

Autres \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Salon**

Divan(s)

(nombre \_\_\_\_\_)

Fauteuil(s)

(nombre \_\_\_\_\_)

Table(s) \_\_\_\_\_

(nombre \_\_\_\_\_)

Autres \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Autres**

Laveuse

Sécheuse

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Suite en annexe oui  non



**DURÉE ET LOYER**

Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_ mois commençant le \_\_\_\_\_  
jour mois année  
et se terminant le \_\_\_\_\_  
jour mois année  
(habituellement le dernier jour d'un mois)

Le loyer est payable en versements égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_  
\$ par mois  par semaine   
pour un total de \_\_\_\_\_  
\$ pour toute la durée du bail.

Le paiement se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  ou de la semaine  ou le \_\_\_\_\_.

Le loyer sera payable à l'endroit suivant: \_\_\_\_\_  
Si par la poste, l'indiquer

de la façon suivante: par chèque  en argent comptant  \_\_\_\_\_  
Autre mode de paiement

Le propriétaire ne peut exiger la remise de chèques postdatés. Le locataire peut toutefois librement et sans qu'aucune pression ne soit exercée sur lui, consentir à une telle remise.

Remise de chèques postdatés: oui  non

Le loyer du premier mois sera payé le \_\_\_\_\_  
jour mois année



**RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU  
BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)**

Le locataire et le propriétaire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que:

le logement est situé dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins. L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
jour mois année Initialiales du propriétaire

le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation récent, depuis 5 ans ou moins (exemple: école transformée en logements). L'immeuble a été prêt pour l'habitation le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
jour mois année Initialiales du propriétaire

Par conséquent, si une telle restriction est dénoncée, le locataire qui **refuse une modification de son bail demandée par le propriétaire, telle une augmentation de loyer**, doit quitter son logement à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.).

Mais lorsque le propriétaire ne mentionne pas une telle restriction dans le bail, il ne peut l'invoquer à l'encontre du locataire.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail.

**RESPONSABILITÉ DES COLOCATAIRES**

Si le logement est loué à plus d'une personne, les locataires sont:

conjointement responsables des obligations découlant du bail, chacun n'étant tenu que pour sa part qui est établie comme suit:

parts égales  autrement \_\_\_\_\_ Initialiales de chacun des locataires \_\_\_\_\_

**ou**

solidairement responsables des obligations découlant du bail (chacun des locataires peut être tenu responsable de la totalité des obligations)

Initialiales de chacun des locataires \_\_\_\_\_

**AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE PAR LE PROPRIÉTAIRE  
(ART. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

Le propriétaire d'un logement ou le sous-locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire ou au sous-locataire l'avis qui suit:

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des 12 mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de  
\_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine  autre \_\_\_\_\_

Je vous avise également que les conditions de votre bail ne sont pas les mêmes.

Ainsi les services suivants (exemples: stationnement, chauffage, eau chaude) ont été

	<b>ajoutés</b>	<b>supprimés</b>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\_\_\_\_\_  
Signature du propriétaire ou du sous-locateur

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui déclaré dans l'avis, il peut, dans les 10 jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si le propriétaire n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois suivant le début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis (art. 1950 C.c.Q.)

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par des annexes qui font partie intégrante de ce bail    oui     non

soit:

\_\_\_\_\_

**RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

Le propriétaire doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

**Cueillette des renseignements personnels nécessaires**

Le propriétaire ne peut recueillir **que** les renseignements **nécessaires** à la conclusion du bail aux fins de vérifier: la capacité du locataire éventuel de payer le loyer demandé, ses habitudes antérieures de paiement et son comportement antérieur comme locataire.

Le propriétaire peut aussi demander les renseignements nécessaires à l'exécution du contrat.

Ces renseignements doivent être recueillis auprès de chacun des locataires concernés à moins que, ceux-ci ne consentent expressément à ce que le propriétaire les recueille auprès d'autres personnes.

**Utilisation des renseignements personnels par le propriétaire**

Le propriétaire doit s'assurer de préserver le caractère confidentiel des renseignements personnels qu'il détient, voir à la mise à jour et à l'exactitude de ces renseignements au moment de leur utilisation.

Il ne peut, sans le consentement de la personne concernée, les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés.

**DIVULGATION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS PAR LE PROPRIÉTAIRE**

Le propriétaire ne peut divulguer les renseignements personnels qu'il détient au sujet du locataire sauf consentement manifeste de sa part. Un tel consentement doit être donné librement par le locataire et sans pression exercée sur lui. Il doit être éclairé et donné à des fins spécifiques et il ne vaut que pour la durée nécessaire à la réalisation des fins pour lesquelles il a été demandé. Le propriétaire peut cependant, dans certains cas prévus à la loi, divulguer des renseignements sans autorisation.

**Consentement du locataire à la divulgation des renseignements à certaines fins**

Le locataire consent librement à ce que le propriétaire divulgue les renseignements contenus au présent bail **mais uniquement aux personnes et aux fins suivantes**:

— à un prêteur éventuel dans le cadre de la négociation d'un financement de l'immeuble ou pour assurer la protection des sûretés du créancier pour la durée du prêt

— à un acquéreur éventuel de l'immeuble qui contient le logement loué

— à une compagnie d'assurances pour assurer l'immeuble

— à un gestionnaire à qui serait confié l'administration de l'immeuble

oui     non

\_\_\_\_\_

Initiales de chacun des locataires

**Engagement du propriétaire**

Le propriétaire s'engage à ne divulguer ces renseignements qu'aux personnes et que pour les fins susmentionnées.

\_\_\_\_\_

Initiales du propriétaire

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

## LA CONCLUSION DU BAIL

### Le règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)

1. Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le propriétaire est tenu d'en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

### Les clauses du bail

2. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3).

3. L'article 1893 prévoit que les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil, sont sans effet (nulles).

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail:

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.);

ou se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Aussi, est sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du propriétaire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

#### **La langue du bail et du règlement de l'immeuble** (art. 1897 C.c.Q.)

5. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

6. Le locataire à l'exception du sous-locataire, a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont :

- la reprise du logement (art. 1957 C.c.Q.) voir mention 48;
- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.);
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.);
- la subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation du logement (art. 1959 C.c.Q.).

7. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes en cas de fin de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (Voir Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire par le propriétaire).

### **Le changement de propriétaire**

8. Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire (art. 1937 C.c.Q.).
9. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

### **LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL**

10. Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de propreté, d'habitabilité et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1910, 1911 C.c.Q.).
11. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un logement qui est impropre à l'habitation c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

### **LE PAIEMENT DU LOYER**

12. Lors de la conclusion du bail, le propriétaire peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).
13. Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (mois ou semaine), à moins d'entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855, 1903 C.c.Q.).
14. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).
15. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire (art. 1566 C.c.Q.).
16. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, avant la conclusion du bail, dénoncé au propriétaire sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 C.c.Q.).
17. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit d'obtenir du tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail (1863, 1971 C.c.Q.).

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le propriétaire en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

### **LA JOUISSANCE DES LIEUX**

18. Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).
19. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement (art. 1902 C.c.Q.).

Un locataire, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

20. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).



21. Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du propriétaire (art. 1919 C.c.Q.).

22. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

23. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à son logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

24. En cours de bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS**

### **L'obligation d'entretien**

25. Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

26. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

27. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le propriétaire dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

28. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

29. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son propriétaire de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### **Les réparations urgentes et nécessaires**

30. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, le propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. Le locataire peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

31. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son propriétaire de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile (art. 1868 C.c.Q.).

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

Le locataire doit rendre compte au propriétaire des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)**

32. Le propriétaire doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu:
- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le propriétaire peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT**

33. Le propriétaire a le droit:

- de visiter le logement pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;
- de le faire visiter à un locataire ou à un acheteur éventuel.

Il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

34. Le locataire qui, conformément à la loi, avise son propriétaire de son intention de quitter le logement, doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels.

Dans ce cas, le propriétaire n'est pas obligé d'aviser son locataire 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Il doit cependant être autorisé par le locataire à pénétrer dans le logement.

35. Le propriétaire doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:

- vérifier l'état du logement;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 32 pour les travaux majeurs);
- le faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.).

36. Les visites du logement doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant.

Sauf en cas d'urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

37. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et du propriétaire (art. 1934 C.c.Q.).

#### **LES AVIS** (art. 1898 C.c.Q.)

38. Tout avis concernant le bail (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer), donné par le propriétaire ou par le locataire, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception:** Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 35).

39. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

### **LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**

#### **La reconduction du bail** (art. 1941 C.c.Q.)

40. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 1 an n'est toutefois reconduit que pour 12 mois.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mention 6). Il peut, cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 42 et 43).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 41 et 44).

#### **La non-reconduction du bail** (art. 1942, 1944, 1946 C.c.Q.)

41. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son propriétaire ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **Tableau A**.

## TABLEAU A

**LA NON-RECONDUCTION DU BAIL:  
DÉLAIS D'AVIS DU LOCATAIRE (art. 1942, 1945, 1946 C.c.Q.)**

	<b>Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis du propriétaire
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

**La modification du bail**

42. Le propriétaire peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au **tableau B** (art. 1942 C.c.Q.).

43. Le propriétaire doit dans cet avis de modification indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement.
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943, 1945 C.c.Q.).

**La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)**

44. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois de la réception de l'avis du propriétaire pour y répondre et aviser celui-ci qu'il:

- accepte la ou les modifications demandées; ou
- refuse la ou les modifications demandées; ou
- quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 45).

**Exception:** Dans les cas prévus sous la rubrique du bail: «Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement», le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

#### **Fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941, 1947 C.c.Q.)**

45. Le propriétaire a 1 mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si le propriétaire ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions à l'exception de la durée qui ne peut excéder 12 mois.

#### **TABLEAU B**

##### **LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 C.c.Q.)**

	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas le locataire est réputé avoir accepté les modifications.	Dans le mois suivant la réception du refus du locataire. Sinon le bail est reconduit.
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée		
<b>BAIL D'UNE CHAMBRE</b>	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou la modification souhaitée		

#### **Entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)**

46. Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemple: loyer, durée), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail initial, avant le début du bail reconduit.

#### **La contestation du réajustement de loyer (art. 1949 C.c.Q.)**

47. Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le propriétaire peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans le mois de la date du réajustement prévu dans le bail.

#### **LA REPRISE DU LOGEMENT (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)**

48. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut en évincer le locataire pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus par la loi, en donnant un avis qui doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire s'il y a lieu;
- la date prévue de reprise du logement.

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS			
	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE PLUS DE 6 MOIS</b>	6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. <b>Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.</b>	Dans le mois du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
<b>BAIL DE 6 MOIS OU MOINS</b>	1 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement		

Les bénéficiaires peuvent être:

- le propriétaire, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le propriétaire est séparé ou divorcé s'il en demeure le principal soutien.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement n'être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son époux ou concubin. (Exemple : un frère et une sœur copropriétaires ne peuvent reprendre un logement)

Il est à noter qu'une personne morale (compagnie) ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

### LA CESSION – LA SOUS-LOCATION

49. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans un logement à une personne appelée cessionnaire et, de ce fait, il est libéré de ses obligations face au propriétaire (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie (exemple : une chambre), il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (art. 1870 C.c.Q.).

50. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du propriétaire. Ce dernier ne peut toutefois refuser de donner ce consentement s'il n'a pas de motif sérieux (art. 1870, 1871 C.c.Q.).

51. Le locataire doit donner au propriétaire un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, le propriétaire est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

52. Le propriétaire qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

53. Sauf exception, le sous-locataire doit quitter le logement à la fin de son bail (art. 1940 C.c.Q.).

**AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE** (art. 1974 C.c.Q.)

54. Un locataire peut résilier son bail:

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- s'il ne peut plus occuper un logement en raison d'un handicap; ou
- s'il s'agit d'une personne âgée, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après **l'envoi d'un avis** au propriétaire, accompagné d'une **attestation** de l'autorité concernée ou 1 mois après cet avis lorsque le bail est de moins de douze mois.

**LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL**

55. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.).

56. À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et le propriétaire, sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

57. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le propriétaire peut :

- les conserver en payant la valeur; ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état primitif, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

**SIGNATURES**

Signé à: \_\_\_\_\_  
           Ville                      Date                                      Propriétaire (ou son mandataire)

Signé à: \_\_\_\_\_  
           Ville                      Date                                      Locataire

Signé à: \_\_\_\_\_  
           Ville                      Date                                      Locataire

Autres signataires - indiquez les nom, adresse, titre ou qualité du signataire (colocataire, caution, témoin, etc.).

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
           Ville                      Date                                      Signature

\_\_\_\_\_  
 Nom, adresse, qualité

Signé à: \_\_\_\_\_  
           Ville                      Date                                      Signature

**REMISE DU BAIL**

Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire du bail **dans les dix jours** de sa conclusion.

Date de remise du bail le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
    jour        mois        année

\_\_\_\_\_  
 Signature du propriétaire

\_\_\_\_\_  
 Signature(s) du ou des locataire(s)



**AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le  
Nom et prénom de l'époux ou de l'épouse  
logement faisant l'objet de ce bail sera la résidence de la famille.

\_\_\_\_\_  
Date\_\_\_\_\_  
Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse

(Avis conforme à l'article 403 du Code civil du Québec)

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les locataires et les propriétaires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'un logement. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).

## ANNEXE 6

## FORMULAIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## ANNEXE AU BAIL

## SERVICES OFFERTS AUX PERSONNES ÂGÉES

Cette annexe complète le formulaire de bail et doit être utilisée pour la conclusion du bail, lorsque le propriétaire d'une résidence privée offre à une personne âgée locataire des services autres que ceux déjà indiqués au formulaire.

Le propriétaire s'engage à fournir et à maintenir les services identifiés ci-après et qui sont inclus dans le loyer. Il s'engage aussi à offrir les services, non compris dans le loyer, décrits aux présentes, aux prix y indiqués.

## Description détaillée du logement et des accessoires

— Le logement loué est:

	<b>choix</b>	
	<b>oui</b>	<b>non</b>
un appartement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
une chambre		
— privée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— commune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
précisions _____		
— salle de bain		
— privée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— commune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
précisions _____		
— Balcon		
— privé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— commun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— Animaux		
droit de garder un ou des animaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
précisions _____		
— Espace de rangement fermé à clé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
localisation _____		
— Chauffage		
contrôle individuel _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
— Climatisation		
contrôle individuel _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— Interphone		
localisation _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____		
— Sonnerie d'appel		
localisation _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<b>choix</b>	
	<b>oui</b>	<b>non</b>
— Meubles		
— droit du locataire d'apporter:		
— des meubles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— des appareils électroménagers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
précisions _____		
— Fauteuils roulants		
— accessibilité aux fauteuils	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
roulants à l'intérieur du logement		
— Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— Barres d'appui	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— salle de bain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— corridor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— Espaces communs		
— intérieurs		
— salle communautaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— télévision	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— chaîne stéréo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— cuisine commune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— droit de cuisiner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— Autres _____		
_____		
— extérieurs		
— aire de repos, précisions _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— autres _____		

Liste des services	Si non inclus dans le loyer				Prix du service (si variable, l'indiquez)
	inclus dans le loyer		services offerts		
	oui	non	oui	non	
— Télévision	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— service de câblodistribution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— antenne communautaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— Entretien ménager					
— ménage dans l'appartement ou la chambre du locataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____ fois par semaine					
précisions: _____					
_____					
_____					
— Lessive					
— salle de lavage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
emplacement					
nombre: de laveuse (s)					
de sècheuse (s)					
— service de buanderie					
— literie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____ fois par semaine					
— vêtements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____ fois par semaine					
— nettoyage à sec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
autres: _____					
_____					
_____					
— Transport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— Horaire: _____					
_____					
_____ fois par jour					
_____ fois par semaine					
précisions: _____					
— Transport adapté pour les personnes handicapées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Liste des services	Si non inclus dans le loyer				Prix du service (si variable, l'indiquez)
	inclus dans le loyer		services offerts		
	oui	non	oui	non	
<b>Services alimentaires:</b>					
Les repas suivants sont offerts par l'établissement					
— déjeuner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— dîner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— souper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— Horaire: sauf entente préalable, les heures des repas sont les suivantes:					
déjeuner: de _____ à _____					
dîner: de _____ à _____					
souper: de _____ à _____					
— Menus:					
— choix de menus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
nombre: _____					
— repas à la carte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— repas diététique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
précisions: _____					
— Collation(s):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— nombre: _____					
— horaire: _____					
précisions: _____					
— Repas servis:					
— à la salle à manger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— à la cafétéria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— à l'appartement ou à la chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Les invités peuvent prendre un repas avec un locataire					
— au même prix que le locataire			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
ou					
— selon la tarification suivante:			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
— déjeuner					_____
— dîner					_____
— souper					_____

Liste des services	Si non inclus dans le loyer				Prix du service (si variable, l'indiquez)
	inclus dans le loyer		services offerts		
	oui	non	oui	non	
Autres conditions: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Service de soins infirmiers et personnels</b>					
— Présence d'une infirmière diplômée ou d'un infirmier diplômé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/> 24 heures sur jour					
ou					
selon l'horaire suivant: _____ _____ _____					
— Tâches: _____ _____ _____					
— Médicaments					
— distribution de médicaments par une personne autorisée par la loi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— conservation des médicaments dans un endroit sécuritaire fermé à clé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— Autres _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Liste des services	Si non inclus dans le loyer				Prix du service (si variable, l'indiquez)
	inclus dans le loyer		services offerts		
	oui	non	oui	non	
<b>— Activités sociales</b>					
— local fourni par le propriétaire précisions _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— activités organisées par le propriétaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— jardinage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— autres _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>— Activités religieuses</b>					
précisions _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____					
<b>— Autres services</b>					
— dans l'immeuble					
— dépanneur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— service bancaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— clinique médicale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— restaurant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— pharmacie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— salon de coiffure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— autres _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____					
— à l'extérieur de l'immeuble					
— assistance pour					
— les visites médicales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— les courses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
— autres _____					
_____					
<b>— Sécurité</b>					
— gardien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
horaire: _____					
— système de surveillance électronique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

**Renseignements sur le personnel**

— Le propriétaire informe le locataire des noms et des fonctions des membres du personnel travaillant dans l'immeuble. oui  non

---

**SIGNATURES**

Signé à: _____	_____	_____
Ville	Date	Propriétaire (ou son mandataire)
Signé à: _____	_____	_____
Ville	Date	Locataire
Signé à: _____	_____	_____
Ville	Date	Locataire



## ANNEXE 7

## FORMULAIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## ÉCRIT OBLIGATOIRE

## EN CAS DE BAIL VERBAL

Numéro \_\_\_\_\_

## ENTRE

<p><b>le locataire</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>Nom</p>	<p><b>et le propriétaire (locateur)</b></p> <p>_____</p> <p>Nom</p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup>      Rue      App.</p> <p>_____</p> <p>Ville      Code postal</p> <p>(S'il y a lieu) représenté par _____</p> <p style="text-align: right;">Nom</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Fonction</p> <p>dûment mandaté à cet effet.</p>
<p><b>Adresse du logement loué</b></p> <p>_____</p> <p>N<sup>o</sup>      Rue      App.</p> <p>_____</p> <p>Ville      Code postal</p> <p><b>Loyer</b> _____ \$</p> <p>par mois <input type="checkbox"/>      par semaine <input type="checkbox"/>      Autre _____</p> <p>pour un total de _____</p> <p>_____ \$ pour la durée du bail.</p>	

## MENTIONS

### RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

Les parties doivent aussi, toujours agir selon les règles de la bonne foi.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Le mot «propriétaire» utilisé dans les mentions a le même sens que le mot locateur utilisé dans la loi.

Le terme propriétaire ou locataire inclut toutes les personnes qui sont propriétaires ou locataires si elles sont plus d'une.

Le terme propriétaire inclut le sous-locateur et le terme locataire inclut le sous-locataire.

Toute inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre d'exercer des recours devant un tribunal tels que:

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts.

### RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le propriétaire doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (L.R.Q., c. P-39.1).

#### **Cueillette des renseignements personnels nécessaires**

Le propriétaire ne peut recueillir que les renseignements nécessaires à la conclusion du bail aux fins de vérifier: la capacité du locataire éventuel de payer le loyer demandé, ses habitudes antérieures de paiement et son comportement antérieur comme locataire.

Le propriétaire peut aussi demander les renseignements nécessaires à l'exécution du contrat.

Ces renseignements doivent être recueillis auprès de chacun des locataires concernés à moins que, ceux-ci ne consentent expressément à ce que le propriétaire les recueille auprès d'autres personnes.

#### **Utilisation des renseignements personnels par le propriétaire**

Le propriétaire doit préserver le caractère confidentiel des renseignements personnels qu'il détient, voir à la mise à jour et à l'exactitude de ces renseignements au moment de leur utilisation.

Il ne peut, sans le consentement de la personne concernée, les utiliser à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés.

#### **Divulgarion des renseignements personnels par le propriétaire**

Le propriétaire ne peut divulguer les renseignements personnels qu'il détient au sujet du locataire sauf consentement manifeste de sa part. Un tel consentement doit être donné librement par le locataire et sans pression exercée sur lui. Il doit être éclairé et donné à des fins spécifiques et il ne vaut que pour la durée nécessaire à la réalisation des fins pour lesquelles il a été demandé. Le propriétaire peut cependant, dans certains cas prévus à la loi, divulguer des renseignements sans autorisation.

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquer avec la Commission d'accès à l'information.

## LE LOGEMENT

1. Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation (tel qu'un appartement, une maison, une chambre) ainsi qu'à une maison mobile placée sur un châssis et à un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile (art. 1892 C.c.Q.).

Ces mentions s'appliquent aussi aux services (exemples: buanderie, repas, infirmerie, services d'un concierge), aux accessoires (exemples: réfrigérateur, climatiseur) et aux dépendances du logement (exemples: garage, aire de stationnement, remise) qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail (art. 1892 C.c.Q.).

**Exceptions:** Mais ces mentions ne s'appliquent pas aux logements loués à des fins de villégiature et aux logements dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à un autre usage que l'habitation (exemple: les locaux commerciaux).

### La chambre (art. 1892 C.c.Q.)

2. La chambre est considérée comme un logement, même si elle est située dans la résidence principale du propriétaire ou du locataire qui la sous-loue, sauf si:

- seulement 1 ou 2 chambres sont louées ou offertes en location, et qu'elle ne possède ni sortie distincte ni installations sanitaires indépendantes;
- elle est située dans un établissement hôtelier; ou
- elle est située dans un établissement de santé et de services sociaux.

## DES RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL DE CERTAINS LOGEMENTS

3. Des règles particulières qui ne sont pas toutes énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail:

- d'un logement compris dans un immeuble détenu en copropriété divise (art. 1057, 1065, 1066, 1079 C.c.Q.);
- d'une chambre louée à un étudiant par un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.);
- d'un terrain loué pour l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.);
- faisant partie d'un contrat de travail (art. 1976 C.c.Q.).

## LA CONCLUSION D'UN BAIL

4. Le contrat de location d'un logement est un bail. La conclusion du bail a lieu lorsque le propriétaire s'engage à louer un logement à un locataire, qui lui s'engage à payer le loyer convenu pour la durée qu'ils fixent. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

### La remise d'un écrit dans le cas d'un bail verbal (art. 1895 C.c.Q.)

5. Quand le bail est verbal, le propriétaire doit remettre au locataire dans les 10 jours de sa conclusion un document écrit contenant les renseignements suivants:

- le nom et l'adresse du propriétaire;
- le nom du locataire;
- le loyer convenu;

- l'adresse du logement loué;
- le texte des présentes mentions.

#### **Le règlement de l'immeuble** (art. 1894 C.c.Q.)

6. Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur l'usage et l'entretien du logement et des espaces communs et sur la jouissance des lieux.

S'il existe un tel règlement, le propriétaire est tenu d'en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour que ce règlement fasse partie du bail.

#### **La langue de l'écrit et du règlement de l'immeuble** (art. 1897 C.c.Q.)

7. L'écrit et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

#### **Les conditions du bail**

8. Le propriétaire et le locataire peuvent, s'entendre sur différentes conditions du bail mais ils ne peuvent, aller à l'encontre des dispositions impératives de la loi, sur le louage résidentiel (mention 9).

9. L'article 1893 prévoit que l'on ne peut déroger aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil du Québec. Une telle dérogation est sans effet (nulle).

Par exemple, le locataire ne peut renoncer lors de la conclusion du bail:

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son logement (art. 1870 C.c.Q.);

ou se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Aussi, est sans effet:

- une condition qui limite la responsabilité du propriétaire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui prévoit une modification (réajustement) du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une condition qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit une modification (réajustement) du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
- une condition par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
- une condition qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- une condition qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

10. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une condition du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

### **La fixation du loyer du nouveau locataire et du sous-locataire**

11. Le nouveau locataire et le sous-locataire peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer, sauf exception prévue à la loi (mention 13) (art. 1950 C.c.Q.).

12. Lors de la conclusion du bail, le propriétaire doit donner au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, s'il y a lieu, celui qui a été fixé par la Régie du logement au cours de cette même période. Cet avis doit aussi préciser les services qui ne sont plus inclus dans le loyer demandé ou les services supplémentaires qui sont inclus dans le loyer demandé au nouveau locataire. Le locataire qui sous-loue son logement à un sous-locataire doit également remettre un tel avis (art. 1896, 1950 C.c.Q.).

Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui déclaré dans l'avis, il peut dans les 10 jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si le propriétaire n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois suivant le début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis (art. 1950 C.c.Q.).

### **Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement**

13. Le locataire et le propriétaire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que le logement est situé dans un immeuble:

- construit depuis 5 ans ou moins;
- dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins (exemple: école transformée en logements).

Par conséquent, si une telle restriction est mentionnée au locataire au moment de la conclusion du bail, celui-ci, s'il refuse une modification demandée par le propriétaire, doit quitter son logement à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.).

Mais lorsque le propriétaire ne mentionne pas une telle restriction au locataire, il ne peut l'invoquer à l'encontre de celui-ci.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (art. 1955 C.c.Q.).

### **LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX**

14. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus à la loi, dont:

- la reprise du logement (art. 1957 C.c.Q.) (mention 57);
- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.);
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.);
- la subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation du logement (art. 1959 C.c.Q.).

15. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes en cas de fin de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (mentions 11 et 12).

### **Le changement de propriétaire**

16. Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire (art. 1937 C.c.Q.).

17. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

### **LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL**

18. Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, délivrer en bon état de propreté, d'habitabilité et de réparation de toute espèce (art. 1854, 1910, 1911 C.c.Q.).

19. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un logement qui est impropre à l'habitation c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913, 1914 C.c.Q.).

### **LE PAIEMENT DU LOYER**

20. Lors de la conclusion du bail, le propriétaire peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple: dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

21. Le propriétaire ne peut exiger un chèque postdaté pour le paiement du loyer (art. 1904 C.c.Q.).

22. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier qui peut être moins élevé (art. 1903, 1904 C.c.Q.).

23. À moins d'entente contraire, le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (mois ou semaine). Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1903 C.c.Q.).

24. À moins d'entente contraire, le loyer est payable au domicile du locataire (art. 1566 C.c.Q.).

25. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, avant la conclusion du bail, dénoncé au propriétaire sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 C.c.Q.).

26. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire, le droit d'obtenir du Tribunal la condamnation au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail (1863, 1971 C.c.Q.).

Les retards fréquents à payer son loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le propriétaire en subit un préjudice sérieux (art. 1863, 1971 C.c.Q.).

### **LA JOUISSANCE DES LIEUX**

27. Le propriétaire doit procurer la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

28. Le propriétaire ou toute autre personne ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir son départ du logement (art. 1902 C.c.Q.).

Un locataire, victime de harcèlement, peut réclamer des dommages-intérêts punitifs en plus des autres compensations auxquelles il peut avoir droit (art. 1863, 1902 C.c.Q.).

29. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec «prudence et diligence», c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.).

30. Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du propriétaire (art. 1919 C.c.Q.).

31. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

32. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à son logement doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

33. En cours de bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS**

### **L'obligation d'entretien**

34. Le propriétaire a l'obligation de garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.).

35. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

36. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration importante du logement doit en aviser le propriétaire dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

37. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

38. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors en aviser son propriétaire avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### **Les réparations urgentes et nécessaires**

39. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve des recours pour les inconvénients qu'il connaît.

Dans le cas de réparations urgentes, le propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement. Le locataire peut alors exiger une indemnité (art. 1865 C.c.Q.).

40. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du logement. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son propriétaire de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux (art. 1868 C.c.Q.).

Le locataire doit rendre compte au propriétaire des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents (art. 1922 à 1929 C.c.Q.)**

41. Le propriétaire doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- la nature des travaux;
- la date à laquelle ils débiteront;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu:
- la période d'évacuation nécessaire;
- l'indemnité offerte;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois.

Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le propriétaire peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT**

42. Le propriétaire a le droit:

- de visiter le logement pour en vérifier l'état;
- d'y effectuer des travaux;
- de le faire visiter à un locataire ou à un acheteur éventuel.

Il doit cependant exercer ce droit de façon raisonnable (art. 1857 C.c.Q.).

43. Le locataire qui, conformément à la loi, avise son propriétaire de son intention de quitter le logement, doit, dès ce moment, lui permettre de l'afficher à louer et de le faire visiter par des locataires éventuels.

Dans ce cas, le propriétaire n'est pas obligé d'aviser son locataire 24 heures à l'avance (art. 1930 C.c.Q.). Il doit cependant être autorisé à pénétrer dans le logement.

44. Le propriétaire doit, sauf en cas d'urgence, donner un avis de 24 heures pour:



- vérifier l'état du logement;
- y effectuer des travaux autres que majeurs (voir mention 41 pour les travaux majeurs);
- le faire visiter à un acheteur éventuel.

Cet avis peut être donné verbalement (art. 1898, 1931 C.c.Q.).

45. Les visites du logement doivent se faire entre 9 h et 21 h et les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h.

Sauf lorsque la visite a lieu pour effectuer des travaux, le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant.

Sauf en cas d'urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si ces conditions ne sont pas respectées (art. 1932, 1933, 2130 C.c.Q.).

46. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et du propriétaire (art. 1934 C.c.Q.).

#### **LES AVIS** (art. 1898 C.c.Q.)

47. Tout avis concernant le bail (exemple: avis de modification de bail pour augmenter le loyer), donné par le propriétaire ou par le locataire, doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception:** Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 44).

48. Dans le cas où un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

#### **LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**

##### **La reconduction du bail** (art. 1941 C.c.Q.)

49. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 1 an n'est toutefois reconduit que pour 12 mois.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mention 14). Il peut, cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 51 et 52).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mention 50 et 53).

##### **La non-reconduction du bail** (art. 1942, 1944, 1946 C.c.Q.)

50. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son propriétaire ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **Tableau A**.

## TABLEAU A

**LA NON-RECONDUCTION DU BAIL:  
DÉLAIS D'AVIS DU LOCATAIRE (art. 1942, 1945, 1946 C.c.Q.)**

	<b>Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire de la chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail</b>	<b>Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	Dans le mois qui suit la réception de l'avis du propriétaire
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

**La modification du bail**

51. Le propriétaire peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut, par exemple, en modifier la durée, ajouter ou enlever un service, augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au tableau B (art. 1942 C.c.Q.).

52. Le propriétaire doit dans cet avis de modification indiquer au locataire:

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement.
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943, 1945 C.c.Q.).

**La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)**

53. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois de la réception de l'avis du propriétaire pour y répondre et aviser celui-ci qu'il:

- accepte la ou les modifications demandées; ou
- refuse la ou les modifications demandées; ou
- quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 54).

**Exception:** Dans les cas prévus à la mention 13, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

### Fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941, 1947 C.c.Q.)

54. Le propriétaire a 1 mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si le propriétaire ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions à l'exception de la durée qui ne peut excéder 12 mois.

#### TABLEAU B

#### LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 C.c.Q.)

	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE 1 AN OU DE PLUS DE 1 AN</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas le locataire est réputé avoir accepté les modifications.	Dans le mois suivant la réception du refus du locataire. Sinon le bail est reconduit.
<b>BAIL DE MOINS DE 12 MOIS</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée		
<b>BAIL D'UNE CHAMBRE</b>	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou la modification souhaitée		

#### Entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)

55. Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemple: loyer, durée), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail initial, avant le début du bail reconduit.

#### La contestation du réajustement de loyer (art. 1949 C.c.Q.)

56. Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le propriétaire peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans le mois de la date du réajustement prévu dans le bail.

#### LA REPRISE DU LOGEMENT (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

57. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut en évincer le locataire pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus par la loi, en donnant un avis qui doit comprendre les éléments suivants:

- le nom de la personne bénéficiaire;
- son degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire s'il y a lieu;
- la date prévue de reprise du logement.

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS			
	<b>1<sup>re</sup> étape: AVIS DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>2<sup>e</sup> étape: RÉPONSE DU LOCATAIRE</b>	<b>3<sup>e</sup> étape: DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>
<b>BAIL DE PLUS DE 6 MOIS</b>	6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. <b>Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.</b>	Dans le mois du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
<b>BAIL DE 6 MOIS OU MOINS</b>	1 mois avant la fin du bail		
<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b>	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement		

Les bénéficiaires peuvent être:

- le propriétaire, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le propriétaire est séparé ou divorcé s'il en demeure le principal soutien.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement n'être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son époux ou concubin. (Ex.: un frère et une soeur copropriétaires ne peuvent reprendre un logement)

Il est à noter qu'une personne morale (compagnie) ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

### LA CESSION - LA SOUS-LOCATION

58. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans un logement à une personne appelée cessionnaire et, de ce fait, il est libéré de ses obligations face au propriétaire (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie (exemple: une chambre), il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (art. 1870 C.c.Q.).

59. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du propriétaire. Ce dernier ne peut toutefois refuser de donner ce consentement s'il n'a pas de motif sérieux (art. 1870, 1871 C.c.Q.).

60. Le locataire doit donner au propriétaire un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, le propriétaire est considéré y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

61. Le propriétaire qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

62. Sauf exception, le sous-locataire doit quitter le logement à la fin de son bail (art. 1940 C.c.Q.).

### AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

63. Un locataire peut résilier son bail:

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- s'il ne peut plus occuper un logement en raison d'un handicap; ou
- s'il s'agit d'une personne âgée, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet 3 mois après l'**envoi d'un avis** au propriétaire, accompagné d'une **attestation** de l'autorité concernée ou 1 mois après cet avis lorsque le bail est de moins de 12 mois (art. 1974 C.c.Q.).

### LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

64. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.).

65. À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et le propriétaire sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

66. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le propriétaire peut:

- les conserver en payant la valeur; ou
- obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans son état primitif, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

### La Régie du logement

Les locataires et les propriétaires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

La Régie a compétence pour entendre toute demande relative au bail d'un logement. (Dans certaines matières, la valeur en jeu doit être inférieure à 30 000 \$).