

## Règlements et autres actes

Gouvernement du Québec

### Décret 907-96, 17 juillet 1996

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

Code civil du Québec  
(1991, c. 64)

#### Formulaires de bail obligatoires

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

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 5<sup>o</sup> de l'article 108 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1), modifié par le paragraphe 3<sup>o</sup> de l'article 1 du chapitre 61 des lois de 1995, le gouvernement peut, par règlement, imposer l'inclusion de mentions obligatoires dans le bail, l'écrit ou l'avis visé dans les articles 1895 et 1896 du Code civil du Québec et, dans le cas du bail ou de l'écrit visé au premier alinéa de l'article 1895 du Code civil du Québec, prescrire l'utilisation obligatoire du formulaire de bail de la Régie du logement ou de l'écrit produit par la Régie et en fixer le prix de vente;

ATTENDU QU'en vertu du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1895 du Code civil du Québec, modifié par le paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 2 du chapitre 61 des lois de 1995, le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire, ou dans le cas d'un bail verbal, un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement et qu'en outre, ce bail ou cet écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par règlement;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 1896 du Code civil du Québec, le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement, sauf lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1955 et 1956;

ATTENDU QUE le gouvernement a édicté, par le décret 1618-93 du 24 novembre 1993, le Règlement sur les mentions du bail, de l'écrit et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire;

ATTENDU QU'il y a lieu de remplacer ce règlement;

ATTENDU QU'en vertu des articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), un projet du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, en annexe au présent décret, a été publié à la Partie 2 de la Gazette officielle du Québec du 17 avril 1996, avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Affaires municipales:

QUE le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, dont le texte est annexé au présent décret, soit édicté.

*Le greffier du Conseil exécutif,*  
MICHEL CARPENTIER

### 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° 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° à l'annexe 3, lorsqu'il s'agit d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile;

4° 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° à l'annexe 5, lorsqu'il s'agit de tout autre logement.

**2.** Lorsqu'un ou des services additionnels à ceux indiqués dans le formulaire de bail d'un logement visé par les annexes 4 et 5 sont offerts à un locataire en raison de sa condition personnelle dont son âge ou un handicap, 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 changements apportés au bien loué incluant ses accessoires, dépendances et services et autres conditions du bail en vertu duquel le loyer le plus bas a été payé au cours des douze mois précédant le début du nouveau bail ou, le cas échéant, pour lequel le loyer a été fixé par le tribunal au cours de la même période.

**5.** Le formulaire de bail ou d'écrit en cas de bail verbal est vendu en double exemplaire au prix de détail maximal 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. Toutefois, ce remplacement n'est effectif, quant aux logements visés aux paragraphes 1° et 2° de l'article 1, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

**7.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 1996 sauf quant aux annexes 1 et 2 dont l'utilisation sera obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

## FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

**BAIL**

## DANS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

Ce bail comprend 2 parties.

**Partie 1****A****ENTRE****le locataire, ci-après  
appelé l'étudiant**

Nom \_\_\_\_\_

Adresse permanente  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_Adresse de correspondance  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_Téléphone  
(domicile)Téléphone  
(autre)**et le locateur, ci-après appelé  
l'établissement d'enseignement  
ou l'établissement**Nom et adresse  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_Téléphone  
\_\_\_\_\_Représenté par  
\_\_\_\_\_Nom  
\_\_\_\_\_Fonction  
\_\_\_\_\_

mandaté à cet effet.

- Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'étudiant et celui de l'établissement d'enseignement ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

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

À noter: Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.

Adresse et description de la chambre  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. Oui  Non Autres accessoires  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance de la chambre (art. 1890 C.c.Q.).

**C****DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)****Durée**

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

D	LOYER
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>loyer</b> est payable par versements égaux de _____ \$ par mois <input type="checkbox"/> par semaine <input type="checkbox"/> autre _____, pour un total de _____ _____, pour toute la durée du bail.</li> <li>Le loyer du <b>premier terme</b> (mois, semaine ou autre) sera payé en tout, le _____ / _____ / _____ <b>ou</b> en partie, soit _____ \$, le _____ / _____ / _____ et _____ \$, le _____ / _____ / _____. <small>Preciser le montant</small></li> <li>Le paiement des <b>autres termes</b> de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois <input type="checkbox"/> de la semaine <input type="checkbox"/> autre _____.</li> <li>Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : par chèque <input type="checkbox"/> en argent comptant <input type="checkbox"/> autre _____.</li> <li>Le loyer sera payable au _____ <small>Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer</small></li> </ul>	
<p>L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet <b>postdaté</b>. Il ne peut non plus exiger de l'étudiant une somme d'argent autre que le loyer (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).</p>	

E	SERVICES ET CONDITIONS
<p><b>Règlement de l'immeuble</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il existe un règlement de l'immeuble. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></li> <li>Si oui, un exemplaire du règlement a été remis à l'étudiant avant la conclusion du bail. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></li> <li>Si oui, le _____ <small>Date de remise du règlement</small></li> </ul> <p><b>Autres services et conditions</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	

F	RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)
<p><b>Section à remplir lorsqu'une des situations qui y sont décrites s'applique.</b></p>	
<p>L'étudiant et l'établissement d'enseignement <b>ne peuvent demander à la Régie du logement</b> de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que</p> <p><input type="checkbox"/> la chambre est située dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins. L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____ / _____ / _____ <small>jour mois année</small></p> <p><b>ou</b></p> <p><input type="checkbox"/> la chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins. L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____ / _____ / _____ <small>jour mois année</small></p> <p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).</p> <p><b>Si une des 2 cases ci-dessus est cochée</b>, et que la période de 5 ans n'est pas encore expirée, 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 (mentions 46 et 48).</p> <p><b>Si aucune des 2 cases n'est cochée</b>, et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans la chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 48 et 49).</p>	

**G****AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)****Avis à remettre obligatoirement par l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsque la section F est remplie.**

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 \_\_\_\_\_.

Le bien loué et les conditions de votre bail sont les mêmes. Oui  Non

Si non, les changements suivants ont été apportés (exemple : ajout ou retrait du téléphone) :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

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 du 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.

**À cette première partie s'ajoute le texte des mentions de la partie 2.**

**H****SIGNATURES**

Lieu de signature \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

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

Lieu de signature \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Signature de l'étudiant \_\_\_\_\_

**Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : caution, témoin, etc.).**

Nom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Qualité \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Qualité \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

**L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire des 2 parties de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).**

**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.

## Partie 2

## MENTIONS

**Renseignements généraux**

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

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la *Charte des droits et libertés de la personne* qui prescrit, entre autres, 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions de la chambre le justifient, un établissement d'enseignement ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un étudiant de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte sa chambre. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation ;
- le dépôt du loyer ;
- la diminution du loyer ;
- la résiliation du bail ;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, 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*. 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*.

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

1. 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 règlement de l'immeuble** (art. 1894 C.c.Q.)

2. Un règlement peut établir 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 doit en remettre un exemplaire à l'étudiant avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

**Les clauses du bail**

3. 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 4).

Entre autres, les règles de droit contenues dans les mentions 22, 23, 51 et 52 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

4. En vertu de l'article 1893 (C.c.Q.), les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 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.).

On ne peut non plus se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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.).
5. 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.).

**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 par 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 et 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.) (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 (art. 1980 C.c.Q.) (mention 45).

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 réparation de toute espèce. Cependant, l'étudiant et l'établissement d'enseignement peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, l'établissement d'enseignement ne peut se décharger de son obligation de livrer la chambre, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 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 et 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 (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer (art. 1904 C.c.Q.).

**18.** L'étudiant doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (mois ou semaine), sauf entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855 et 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 et 1904 C.c.Q.).

**20.** Le paiement se fait au lieu désigné expressément ou implicitement par les parties. Si le lieu n'est pas ainsi désigné, le paiement se fait au domicile de l'étudiant (art. 1566 C.c.Q.).

**21.** Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit de demander au 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.

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 et 1971 C.c.Q.).

#### **La jouissance des lieux**

**22.** L'établissement d'enseignement doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 3).

**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.) (mention 3).

**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 de sa chambre ou l'accès à celle-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (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 de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 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, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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 (art. 1865 C.c.Q.).

**33.** L'étudiant peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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.

L'établissement d'enseignement peut intervenir pour poursuivre les travaux.

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. 1868 et 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 de 1 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 du logement 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.** Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, l'établissement d'enseignement et l'étudiant doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- l'étudiant, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
  - l'établissement d'enseignement, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).
- 36.** L'établissement d'enseignement peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :
- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
  - le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
  - y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, l'établissement d'enseignement doit donner à l'étudiant un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 34).

**37.** L'étudiant qui n'a pas donné d'avis de reconduction de son bail (mention 45) ou qui exerce son droit de résilier son bail (mention 11) doit permettre à l'établissement d'enseignement de faire visiter la chambre par un locataire éventuel dans le mois précédant la fin du bail. Cette visite doit s'effectuer entre 9 h et 21 h. L'étudiant doit aussi permettre à l'établissement d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement n'est pas obligé d'aviser l'étudiant de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**38.** L'étudiant peut exiger la présence d'un représentant de l'établissement d'enseignement lors d'une visite de la chambre ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**39.** Sauf s'il y a urgence, l'étudiant peut refuser l'accès à la chambre si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès à la chambre pour un motif autre que ceux prévus par la loi, l'établissement d'enseignement peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement ou le refus injustifié de l'étudiant peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**40.** 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.).

**41.** L'établissement d'enseignement 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, donné par l'établissement d'enseignement (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de reconduction du bail), 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 l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal (mention 36).

**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

**44.** Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit (automatiquement), contrairement aux baux des autres logements (art. 1941 C.c.Q.) (mentions 7, 8 et 9).

**45.** 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 (art. 1942 C.c.Q.)

**46.** 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 dans les délais suivants :

- s'il s'agit d'une chambre
  - entre 10 et 20 jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée ;
- s'il s'agit d'un logement
  - entre 1 et 2 mois avant la fin du bail si le bail est de moins de 12 mois ; ou
  - entre 3 et 6 mois avant la fin du bail si le bail est de 12 mois ou plus.

**47.** 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 ou de révision, 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 et 1945 C.c.Q.).

#### La réponse à l'avis de modification

(art. 1945 et 1980 C.c.Q.)

**48.** L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter 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 (mentions 7 et 45). La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 49).

**Exception :** Lorsque la section F est remplie, l'étudiant qui refuse la modification demandée doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

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

**49.** 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 et la sous-location

**50.** 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 (mention 3)

**51.** 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.).

**52.** 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.).



**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**  
**BAIL**  
**D'UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE**

Ce bail comprend 2 parties.

**Partie 1**

A ENTRE			
le locataire		et le propriétaire (locateur)	
Nom		Nom	
N°	Rue	App.	
Municipalité		Code postal	
Téléphone (domicile)	Téléphone (autre)	Téléphone	
le locataire		Représenté par	
Nom		Nom	
N°	Rue	App.	
Municipalité		Code postal	
Téléphone (domicile)	Téléphone (autre)	Fonction	
		mandaté à cet effet.	

- Le terme **propriétaire** utilisé dans le bail a le même sens que le terme locateur utilisé dans la loi.
- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

B DESCRIPTION DU LOGEMENT LOUÉ			
N°	Rue		App.
Municipalité		Code postal	

C DURÉE DU BAIL ET LOYER (art. 1851 C.c.Q.)			
<b>Durée</b>			
• Ce bail a une durée de _____ commençant le _____ / _____ / _____			
	<small>Préciser semaine, mois, année</small>	<small>jour</small>	<small>mois</small> / <small>année</small>
et se terminant le _____ / _____ / _____			
<small>jour</small>	<small>mois</small>	<small>année</small>	<small>(habituellement le dernier jour d'un mois)</small>
<b>Loyer</b>			
• Le locataire s'engage à payer le loyer au propriétaire en versements égaux de _____ \$, le premier jour de chaque mois.			
Ce loyer est le résultat de l'application de la réglementation relative aux conditions de location des logements à loyer modique.			
• Le loyer sera payable comme suit (modalités et lieu de paiement) : _____			
_____			
Le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet <b>postdaté</b> . Il ne peut non plus exiger du locataire une somme d'argent autre que le loyer (exemple: dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).			

D ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS			
<b>Règlement de l'immeuble</b>			
• Il existe un règlement de l'immeuble. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			
Si oui, un exemplaire du règlement a été remis au locataire avant la conclusion du bail. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			
Si oui, le _____			
<small>Date de remise du règlement</small>			
<b>Accessoires, dépendances, services et conditions</b> (autres que ceux prévus dans les conditions de location établies par la réglementation)			
_____			
_____			

**E****DOCUMENTS ANNEXÉS**

Ce bail est complété par les annexes suivantes : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, lesquelles en font partie intégrante.

**À cette première partie s'ajoute le texte des mentions de la partie 2.**

**F****SIGNATURES**

Lieu de signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature du mandataire du propriétaire \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature du locataire \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature du locataire \_\_\_\_\_

**Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, témoin, etc.).**

Nom \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_ Qualité \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_ Qualité \_\_\_\_\_

Lieu de signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_

**Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire des 2 parties de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).**

**G****AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 C.c.Q.)**

Un locataire marié ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, mettre fin à son bail lorsque le propriétaire a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, que le logement loué sert de résidence familiale.

**Avis au propriétaire**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le logement  
 \_\_\_\_\_  
 Nom 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 \_\_\_\_\_

## Partie 2

## 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 1978 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et les règles spécifiques au logement à loyer modique contenues aux articles 1984 à 1995.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du logement le justifient, un propriétaire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation ;
- le dépôt du loyer ;
- la diminution du loyer ;
- la résiliation du bail ;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, le propriétaire doit respecter les prescriptions de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. 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*.

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

1. 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 règlement de l'immeuble** (art. 1894 C.c.Q.)

2. Un règlement peut établir 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 doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

**Les clauses du bail**

3. 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 (mention 4) et à celles des règlements de la Société d'habitation du Québec.

Entre autres, les règles de droit contenues dans les mentions 21, 22 et 55 à 57 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

4. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2 alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1944, 1946, 1948, 1956, 1959 à 1961, 1965 à 1978 et 1984 à 1995 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 (art. 1995 C.c.Q.) ;

On ne peut non plus se décharger de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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 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.).

5. 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.).

**Le droit au maintien dans les lieux**

6. Sous réserve du droit du propriétaire de le reloger (mention 53), 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 par la loi, dont la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863, 1971 et 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 lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues par 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. La résiliation peut être contestée en s'adressant à la Régie du logement dans un délai de 1 mois à compter de la réception de l'avis, sinon le locataire est réputé l'avoir acceptée (art. 1991 et 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 un délai de 2 mois à compter de la connaissance de la fausse déclaration, demander à la Régie du logement 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. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (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.).

### Le décès

11. Le décès du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.).

### La remise du logement au début du bail

12. Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le propriétaire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le propriétaire ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

13. 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 et 1914 C.c.Q.).

### Le loyer

**La détermination du loyer** (art. 1992 C.c.Q.)

14. 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 à compter de sa détermination, s'adresser à la Régie du logement pour le faire réviser (mention 48).

**La réduction du loyer en cours de bail** (art. 1994 C.c.Q.)

15. 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.

Si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli; le locataire a 1 mois à compter du rétablissement du loyer pour s'adresser à la Régie du logement pour contester ce rétablissement.

**Le paiement du loyer**

16. L'obligation première du locataire est de payer le loyer convenu. Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568, 1855 et 1903 C.c.Q.).

17. Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

18. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit de demander au 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 et 1971 C.c.Q.).

### La responsabilité des époux et des colocataires

**La responsabilité des personnes mariées** (art. 397 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, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

**La responsabilité des colocataires**

20. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 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 al. 1 C.c.Q.) (mention 3).

22. 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.) (mention 3).

23. 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.).

24. 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.).

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

26. 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**

27. 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 al. 2 C.c.Q.).

28. 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.).

29. 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.).

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. 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 C.c.Q.).

**Les réparations urgentes et nécessaires**

32. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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

33. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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.

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux.

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. 1868 et 1869 C.c.Q.).

**Les travaux majeurs non urgents**

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

34. 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 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 du logement 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

**35.** Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- le propriétaire, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

**36.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
- le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 34).

**37.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le logement (mention 50) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le propriétaire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**38.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**39.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux prévus par la loi, le propriétaire peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 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, donné par le propriétaire (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par le locataire (exemple : avis de résiliation du bail), 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 36).

**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. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 6, 7 et 11). Il peut, cependant, pour 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 ;
- toute autre modification demandée (art. 1942 et 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, sinon il est réputé avoir accepté les nouvelles conditions (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 a 2 mois à compter de la détermination du loyer pour s'adresser à la Régie du logement pour le faire réviser (art. 1956 et 1992 C.c.Q.) (mention 14).

#### L'entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)

**49.** Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, autres conditions), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit.

### 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.

### 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.

### 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 (réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique).

Si le propriétaire refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier a 1 mois à compter de la réception de l'avis de refus du propriétaire ou de l'attribution du logement pour 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 a 1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire pour demander à la Régie du logement de réviser cette décision (art. 1990 C.c.Q.).

**54.** Le demandeur inscrit sur la liste d'admissibilité et qui réside déjà dans un logement à loyer modique peut être relogé, si sa sécurité ou sa santé ou, le cas échéant, celle d'un membre de son ménage, le requiert, en conformité avec les critères prévus par un règlement du propriétaire (réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique).

### **La remise du logement à la fin du bail** (mention 3)

**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 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 l'état où il a été reçu, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

## 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.

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

# BAIL

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

**A**

ENTRE

le locataire	et le propriétaire (locateur)
Nom _____	Nom _____
N° _____ Rue _____ App. _____	N° _____ Rue _____ App. _____
Municipalité _____ Code postal _____	Municipalité _____ Code postal _____
Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____	Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____
<b>le locataire</b>	S'il y a lieu, représenté par
Nom _____	Nom _____
N° _____ Rue _____ App. _____	Fonction _____
Municipalité _____ Code postal _____	mandaté à cet effet.
Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____	

- Le terme **propriétaire** utilisé dans le bail a le même sens que le terme **locateur** utilisé dans la loi.  
 - Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.  
 - Le singulier inclut le pluriel.

**B**

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

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_

Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

N° d'emplacement \_\_\_\_\_ Dimensions du terrain \_\_\_\_\_

Le terrain est loué à des fins résidentielles seulement. Oui  Non

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

mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

Remise/espace de rangement  \_\_\_\_\_  
Précisions

**Autres accessoires ou dépendances**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du terrain (art. 1890 C.c.Q.).

**C**

**DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)**

**Bail à durée fixe**

• Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_ commençant le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Préciser semaine, mois, année jour mois année

et se terminant le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année (habituellement le dernier jour d'un mois)

**ou**

**Bail à durée indéterminée**

• Ce bail est à durée indéterminée, commençant le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire **ne peut** y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 9).

**D****LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.)**

Le **loyer** est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. Le propriétaire ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

- Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine   
autre \_\_\_\_\_, pour un total de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

**Date du paiement**

Le propriétaire ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Quant aux **autres versements**, le loyer n'est payable que le **premier jour** de chaque terme (mois, semaine ou autre), sauf entente contraire.

- Le loyer du **premier terme** sera payé en tout, le \_\_\_\_\_ jour / mois / année  
**ou** en partie, soit \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ jour / mois / année  
et \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ jour / mois / année  
Preciser le montant
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  de la semaine   
autre \_\_\_\_\_.

**Mode de paiement**

Le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet **postdaté**.

- Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  
par chèque  en argent comptant  autre \_\_\_\_\_.

**Lieu du paiement**

Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

- Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer

**Preuve de paiement**

Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568 C.c.Q.).

**E****SERVICES ET CONDITIONS****Règlement du parc de terrains de maisons mobiles (art. 1894 C.c.Q.)**

Un règlement peut établir 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 **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

- Il existe un règlement du parc de terrains de maisons mobiles. Oui  Non   
Si oui, un exemplaire du règlement a été remis au locataire avant la conclusion du bail. Oui  Non   
Si oui, le \_\_\_\_\_  
Date de remise du règlement

**Travaux et réparations**

Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du terrain, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le propriétaire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le propriétaire ne peut se dégager de son obligation de livrer le terrain, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de livrer et entretenir le terrain en conformité avec les normes d'aménagement établies par la loi (art. 1892, 1893, 1910, 1911 et 1996 C.c.Q.).

- S'il y a lieu, les travaux à exécuter par le propriétaire sont les suivants :
  - avant la délivrance du terrain  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  - en cours de bail  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**E****SERVICES ET CONDITIONS (suite)****Services et conditions**

- Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. Oui  Non

Précisions ou limitations

- Autres (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement, plantations)

- Le numéro de téléphone du responsable du parc de terrains ou de la personne à contacter en cas de besoin est \_\_\_\_\_.

**F****RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)****Section à remplir lorsqu'une ou des situations qui y sont décrites s'appliquent.**

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

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

depuis le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

ou

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

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

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

**Si une des 3 cases ci-dessus est cochée**, et que la situation qui y est décrite persiste, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le propriétaire, telle une augmentation de loyer, doit quitter son terrain à la fin du bail (mentions 39 et 41).

**Si aucune des 3 cases n'est cochée**, et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le propriétaire et désire continuer à louer le terrain, le bail est alors reconduit. Le propriétaire peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

**G****AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE**

(art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

**Avis à remettre obligatoirement par le propriétaire ou le sous-locateur lors de la conclusion du bail, sauf lorsque la section F est remplie.**

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 \_\_\_\_\_

Le bien loué et les conditions de votre bail sont les mêmes. Oui  Non

Si non, les changements suivants ont été apportés (exemple : ajout d'une piscine):

\_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

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 ou le sous-locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois du 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.

**H****SIGNATURES**

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du propriétaire (ou de son mandataire) _____
-------------------------	------------	--

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

**Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, autre propriétaire, caution, témoin, etc.).**

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

**Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).**

**I****AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 C.c.Q.)**

Un locataire marié ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son terrain, céder son bail ou y mettre fin lorsque le propriétaire a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, que le terrain loué sert à l'établissement de la résidence familiale.

**Avis au propriétaire**

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

\_\_\_\_\_   
 Date

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

**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.

## 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* (C.c.Q.) et plus particulièrement les articles 1996 à 2000.

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du terrain le justifient, un propriétaire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son terrain. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation ;
- le dépôt du loyer ;
- la diminution du loyer ;
- la résiliation du bail ;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, le propriétaire doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

### La conclusion du bail

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

1. Le bail et le règlement du parc de terrains doivent être rédigés en français. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

#### 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).

Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., 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, 1892 à 1978 et 1996 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 terrain ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se décharger de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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 terrain, sauf si les dimensions 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 terrain est conforme aux normes d'aménagement établies par la loi (art. 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.).

### Le droit au maintien dans les lieux

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), 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 par la loi, dont :

- la reprise du terrain (mention 45) ;
- 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.).

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

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

#### Le changement de propriétaire

7. Le nouveau propriétaire d'un parc de terrains de maisons mobiles est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).

8. 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.).

#### Le décès

9. Le décès du propriétaire ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.).

#### Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit de demander au 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 et 1971 C.c.Q.).

### La responsabilité des époux et des colocataires

**La responsabilité des personnes mariées** (art. 397 C.c.Q.)

11. 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, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

### La responsabilité des colataires

**12.** Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colataires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

### La jouissance des lieux

**13.** Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 2).

**14.** 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.) (mention 2).

**15.** 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.).

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

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

**18.** 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

**19.** Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le terrain 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 al. 2 C.c.Q.).

**20.** 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.).

**21.** 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.).

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

#### Le terrain impropre à l'habitation

**23.** 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 et 1914 C.c.Q.).

**24.** 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

**25.** Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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

**26.** Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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.

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux.

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. 1868 et 1869 C.c.Q.).

#### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**27.** 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 du logement 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

**28.** Pour l'exercice des droits d'accès au terrain, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- le propriétaire, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

**29.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au terrain pour :

- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
- le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 27).

**30.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le terrain (mentions 38, 41 et 51) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le terrain à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le propriétaire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**31.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors d'une visite du terrain ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**32.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son terrain si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au terrain pour un motif autre que ceux prévus par la loi, le propriétaire peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**33.** 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.).

**34.** Le propriétaire ne peut interdire l'accès au parc de terrains de maisons mobiles ou au terrain 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.)

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par le propriétaire (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), 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 29).

**36.** 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.)

**37.** 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 12 mois n'est toutefois reconduit que pour 1 an.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail dans certains cas (mentions 5 et 9). Il peut cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 38 et 41).

##### La non-reconduction du bail par le locataire (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

**38.** 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.

##### La modification du bail

**39.** 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.).

**40.** 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 ou de révision, 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 et 1945 C.c.Q.).

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

**41.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter 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 du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 42).

**Exception :** Lorsque la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le terrain à la fin du bail.

##### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**42.** 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 (tableau B). 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.

#### L'entente sur les modifications

(art. 1895 C.c.Q.)

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

#### La contestation du réajustement de loyer

(art. 1949 C.c.Q.)

**44.** 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 un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

#### La reprise du terrain

(art. 1957, 1958, 1960 à 1964 et 1967 à 1970 C.c.Q.)

**45.** Le locateur du terrain, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y installer ou y installer l'un des bénéficiaires prévus par la loi.

Si le parc de terrains de maisons mobiles appartient à plus d'une personne, la reprise du terrain ne peut généralement 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.

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.

Pour reprendre le terrain, le locateur doit donner un avis dans les délais prescrits. Les étapes de la reprise du terrain et les délais d'avis sont présentés au tableau C.

L'avis 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.

#### La cession et la sous-location

**46.** 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.).

**47.** Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son terrain. Il doit cependant, sauf dans les circonstances décrites à la mention 57, obtenir le consentement du propriétaire. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**48.** Sous réserve de la mention 57, 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.).

**49.** 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.).

**50.** La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le terrain, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, du propriétaire (art. 1940 C.c.Q.) (mention 5).

#### La résiliation du bail par le locataire (art. 1974 C.c.Q.)

- 51.** Un locataire peut résilier son bail :
- s'il lui est attribué un logement à loyer modique ; ou

- s'il ne peut plus utiliser son 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 à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

#### La remise du terrain à la fin du bail (mention 2)

**52.** 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.).

**53.** 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.).

**54.** 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 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 l'état où il a été reçu, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

#### Maison mobile située sur un terrain

**55.** 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 à 1999 C.c.Q.).

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

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

Tableau A

#### La non-reconduction du bail par le locataire : délais d'avis (art. 1942, 1945 et 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 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de 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	

Tableau B

#### Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de 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		

Tableau C

#### Les étapes de la reprise du terrain et les délais d'avis (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de plus de 6 mois</b>	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le terrain.	1 mois à compter 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		

## FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

**BAIL**

## D'UN LOGEMENT DANS UNE COOPÉRATIVE

**A**

ENTRE

le locataire		et le locateur, ci-après appelé la coopérative	
Nom _____		Nom de la coopérative _____	
N° _____ Rue _____ App. _____	Municipalité _____ Code postal _____	N° _____ Rue _____ App. _____	
Membre de la coopérative Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		Municipalité _____ Code postal _____	
<b>le locataire</b> Nom _____ N° _____ Rue _____ App. _____ Municipalité _____ Code postal _____ Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____ Membre de la coopérative Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		Téléphone _____ Représentée par Nom _____ Fonction _____ mandaté à cet effet.	

- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui de la coopérative ou celui que la loi les autorise à utiliser.  
 - Le singulier inclut le pluriel.

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

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_ App. \_\_\_\_\_  
 Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_  
 Nombre de pièces \_\_\_\_\_  
 Stationnement extérieur  Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacements \_\_\_\_\_  
 Stationnement intérieur  Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacements \_\_\_\_\_  
 Remise/espace de rangement  Précisions \_\_\_\_\_  
 Autres \_\_\_\_\_

Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement (art. 1890 C.c.Q.).

**C**

## DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

**Bail à durée fixe**

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

**ou**

**Bail à durée indéterminée**

- Ce bail est à durée indéterminée, commençant le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour      mois      année

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, la coopérative **ne peut** y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 9).

**D**

## LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. La coopérative ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

- Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine
- autre \_\_\_\_\_, pour un total de \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

**D LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.) (suite)**

**Date du paiement**  
La coopérative ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Quant aux **autres versements**, le loyer n'est payable que le **premier jour** de chaque terme (mois, semaine ou autre), sauf entente contraire.

- Le loyer du **premier terme** sera payé en tout, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour / mois / année
- ou en partie, soit \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Preciser le montant / jour / mois / année
- et \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Preciser le montant / jour / mois / année
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  de la semaine   
autre \_\_\_\_\_.

**Mode de paiement**  
La coopérative ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet **postdaté**.

- Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  
par chèque  en argent comptant  autre \_\_\_\_\_.

**Lieu du paiement**  
Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

- Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer

**Preuve de paiement**  
Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568 C.c.Q.).

**E SERVICES ET CONDITIONS**

**Règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)**  
Un règlement peut établir 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 **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

- 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   
Si oui, le \_\_\_\_\_  
Date de remise du règlement

**Travaux et réparations**  
La coopérative doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et la coopérative peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).  
Toutefois, la coopérative ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

- S'il y a lieu, les travaux à exécuter par la coopérative sont les suivants :  
- avant la délivrance du logement  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
- en cours de bail  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Service de conciergerie** Oui  Non   
Précisions \_\_\_\_\_

- Le numéro de téléphone du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin est \_\_\_\_\_.

**Services, taxes et coûts de consommation**

Sont à la charge de la coopérative du locataire		de la coopérative du locataire	
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	Enlèvement de la neige :	<input type="checkbox"/>
Eau chaude	<input type="checkbox"/>	stationnement	<input type="checkbox"/>
Électricité	<input type="checkbox"/>	balcon	<input type="checkbox"/>
Taxe d'eau	<input type="checkbox"/>	entrée	<input type="checkbox"/>
		escalier	<input type="checkbox"/>



**E****SERVICES ET CONDITIONS (suite)****Conditions**

- Le locataire a un droit d'accès au terrain. Oui  Non

Précisions ou limitations \_\_\_\_\_

- Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. Oui  Non

Précisions ou limitations \_\_\_\_\_

**Autres services et conditions****F****RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION  
DU BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)****Section à remplir lorsqu'une ou des situations qui y sont décrites s'appliquent.**

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

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).

**Si une des 3 cases ci-dessus est cochée**, et que la situation qui y est décrite persiste, 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 (mentions 39 et 41).

**Si aucune des 3 cases n'est cochée**, et si le locataire refuse la modification du bail demandée par la coopérative et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. La coopérative peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

**G****AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)**

**La coopérative n'a pas à donner le présent avis lorsqu'elle loue un logement à un membre, ou lorsqu'un logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années, si elle en a fait mention à la section F. Dans ces cas, le locataire ne peut faire fixer le loyer par la Régie du logement.**

**Dans les autres cas :  
Avis à remettre obligatoirement par la coopérative lors de la conclusion du bail.**

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 \_\_\_\_\_

Le bien loué et les conditions de votre bail sont les mêmes. Oui  Non

Si non, les changements suivants ont été apportés (exemples: ajout d'un stationnement, chauffage à la charge du locataire):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

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

Si le nouveau 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 peut, dans les 2 mois du début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire peut également faire cette démarche dans les 2 mois du jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

**H****SIGNATURES**

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du mandataire de la coopérative _____
-------------------------	------------	---

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

**Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, caution, témoin, etc.).**

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

**La coopérative doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).**

**I****AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 C.c.Q.)**

Un locataire marié ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la coopérative a été avisée, par l'un ou l'autre des époux, que le logement loué sert de résidence familiale.

**Avis à la coopérative**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le logement  
Nom 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 _____
------------	---

**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.

## MENTIONS

### Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des coopératives d'habitation. Elles résument l'essentiel de la loi, sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du logement le justifient, une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Elle ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation ;
- le dépôt du loyer ;
- la diminution du loyer ;
- la résiliation du bail ;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, la coopérative doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

Notez que des règles particulières, qui ne sont pas énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au sens de l'article 1984 al. 2 du Code civil, lorsque le présent formulaire doit être utilisé.

### La conclusion du bail

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

1. 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.

#### 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).

Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 51 à 53 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., 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, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se décharger de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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.).

### Le droit au maintien dans les lieux

5. 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 par 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.).

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

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (section G. Avis au nouveau locataire).

### Le changement de locateur

7. Le nouveau locateur d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).

8. 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.).

### Le décès

9. Le décès du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). La coopérative peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.).

### Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère à la coopérative le droit de demander au 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 et 1971 C.c.Q.).

## La responsabilité des époux et des colocataires

### La responsabilité des personnes mariées (art. 397 C.c.Q.)

11. 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, préalablement, informé la coopérative de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

### La responsabilité des colocataires

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et la coopérative peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

## La jouissance des lieux

13. La coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 2).

14. 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.) (mention 2).

15. 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.).

16. 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.).

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

18. 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

19. 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 al. 2 C.c.Q.).

20. 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.).

21. 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.).

22. 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.).

### Le logement impropre à l'habitation

23. 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 et 1914 C.c.Q.).

24. 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 C.c.Q.).

### Les réparations urgentes et nécessaires

25. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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

26. Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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 la coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La coopérative peut intervenir pour continuer elle-même les travaux.

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. 1868 et 1869 C.c.Q.).

### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

27. 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, elle 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 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, 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 du logement 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

28. Pour l'exercice des droits d'accès au logement, la coopérative et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- la coopérative, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

29. La coopérative peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
- le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, la coopérative doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 27).

30. Le locataire qui avise la coopérative de son intention de quitter le logement (mentions 38, 41 et 50) doit, dès ce moment, permettre à la coopérative de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

La coopérative n'est pas obligée d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

31. Le locataire peut exiger la présence du représentant de la coopérative lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**32.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux prévus par la loi, la coopérative peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par la coopérative ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**33.** 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.).

**34.** La coopérative 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.)

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par la coopérative (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), 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 29).

**36.** 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.)

**37.** 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 12 mois n'est toutefois reconduit que pour 1 an.

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 5 et 9). Elle peut cependant, pour cette reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative (mentions 38 et 41).

#### La non-reconduction du bail par le locataire (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

**38.** 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.

#### La modification du bail

**39.** 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.).

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

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, si elle 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 ou de révision, 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 et 1945 C.c.Q.).

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

**41.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter 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.

Lorsque le locataire est membre de la coopérative ou que l'immeuble a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années et que la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter son logement à la fin du bail.

Dans les autres cas, si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 42).

#### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**42.** Il ne peut y avoir de modification des conditions du bail par la Régie du logement lorsque la coopérative loue le logement à un membre, ou lorsque le logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F (mention 41).

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 (tableau B). 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.

#### L'entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)

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

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

**44.** Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou la coopérative ne peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer lorsque le locataire est membre de la coopérative, ou lorsque le logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F.

Dans les autres cas, une demande à cet effet peut être déposée à la Régie du logement dans un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

### La cession et la sous-location

**45.** 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, 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.).

**46.** 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 son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**47.** 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.).

**48.** 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.).

**49.** La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, de la coopérative (mention 5).

### La résiliation du bail

#### par le locataire (art. 1974 C.c.Q.)

50. Un locataire peut résilier son bail :
- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
  - s'il ne peut plus occuper son 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 à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

#### La remise du logement à la fin du bail (mention 2)

51. 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.).

52. 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.).

53. 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 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 l'état où il a été reçu, la coopérative peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

Tableau A

### La non-reconduction du bail par le locataire : délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de 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	

Tableau B

### Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis de la coopérative	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par la coopérative
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 <sup>re</sup> situation : Le locataire est membre de la coopérative Le membre de la coopérative doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. Le membre qui refuse la modification du bail demandée doit quitter le logement à la fin du bail si le bail mentionne, à la section F, la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement. S'il ne répond pas, le membre est réputé avoir accepté la modification. Si aucune case n'est cochée à la section F, voir 2 <sup>e</sup> situation.	1 <sup>re</sup> situation : Le locataire est membre de la coopérative Si le bail du membre mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (section F), la coopérative ne peut s'adresser à la Régie du logement. Si le bail du membre ne mentionne pas cette restriction, la coopérative a 1 mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit.
<b>Bail de moins de 12 mois</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	2 <sup>e</sup> situation : Le locataire n'est pas membre de la coopérative La coopérative a 1 mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit.	
<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 à durée fixe ou avant la modification souhaitée si le bail est à durée indéterminée	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.	

## FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## BAIL

A

ENTRE

le locataire		et le propriétaire (locateur)	
Nom _____		Nom _____	
N° _____ Rue _____ App. _____	Code postal _____	N° _____ Rue _____ App. _____	Code postal _____
Municipalité _____	Code postal _____	Municipalité _____	Code postal _____
Téléphone (domicile) _____	Téléphone (autre) _____	Téléphone (domicile) _____	Téléphone (autre) _____
le locataire		S'il y a lieu, représenté par	
Nom _____		Nom _____	
N° _____ Rue _____ App. _____	Code postal _____	Fonction _____	
Municipalité _____	Code postal _____	mandaté à cet effet.	
Téléphone (domicile) _____	Téléphone (autre) _____		

- Le terme **propriétaire** utilisé dans le bail a le même sens que le terme **locateur** utilisé dans la loi.
- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ,  
DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES

B

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_ App. \_\_\_\_\_

Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Nombre de pièces \_\_\_\_\_

Le logement est loué à des fins résidentielles seulement. Oui  Non

Si non, à des fins mixtes d'habitation et \_\_\_\_\_  
Préciser \_\_\_\_\_  
mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

Stationnement extérieur  Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacements \_\_\_\_\_

Stationnement intérieur  Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacements \_\_\_\_\_

Remise/espace de rangement  Précisions \_\_\_\_\_

Autres \_\_\_\_\_

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. Oui  Non

<b>Cuisine</b>	<b>Chambre(s)</b>	<b>Salon</b>	<b>Autres</b>
Cuisinière <input type="checkbox"/>	Lit(s) <input type="checkbox"/>	Divan(s) <input type="checkbox"/>	Laveuse <input type="checkbox"/>
Réfrigérateur <input type="checkbox"/>	nombre _____	nombre _____	Sécheuse <input type="checkbox"/>
Table <input type="checkbox"/>	format _____	Fauteuil(s) <input type="checkbox"/>	_____
Chaise(s) <input type="checkbox"/>	Commode(s) <input type="checkbox"/>	nombre _____	_____
nombre _____	nombre _____	Table(s) <input type="checkbox"/>	_____
Lave-vaisselle <input type="checkbox"/>	Table(s) de nuit <input type="checkbox"/>	nombre _____	_____
_____	nombre _____	_____	_____

Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement (art. 1890 C.c.Q.).

C

## DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

**Bail à durée fixe**

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

**ou**

**Bail à durée indéterminée**

- Ce bail est à durée indéterminée, commençant le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire **ne peut** y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 9).



**D****LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.)**

Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. Le propriétaire ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

- Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine   
autre \_\_\_\_\_ pour un total de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

**Date du paiement**

Le propriétaire ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Quant aux **autres versements**, le loyer n'est payable que le **premier jour** de chaque terme (mois, semaine ou autre), sauf entente contraire.

- Le loyer du **premier terme** sera payé en tout, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année  
ou en partie, soit \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année  
et \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année.  
Preciser le montant
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  de la semaine   
autre \_\_\_\_\_.

**Mode de paiement**

Le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet **postdaté**.

- Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  
par chèque  en argent comptant  autre \_\_\_\_\_.

**Lieu du paiement**

Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

- Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer

**Preuve de paiement**

Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568 C.c.Q.).

**E****SERVICES ET CONDITIONS****Règlement de l'immeuble (art. 1057 et 1894 C.c.Q.)**

Un règlement peut établir 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 **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

Si le logement est situé dans une copropriété divisée, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le copropriétaire ou par le syndicat.

- 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   
Si oui, le \_\_\_\_\_  
Date de remise du règlement

**Travaux et réparations**

Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le propriétaire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le propriétaire ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

- S'il y a lieu, les travaux à exécuter par le propriétaire sont les suivants :  
- avant la délivrance du logement  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- en cours de bail  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Service de conciergerie** Oui  Non 

Precisions

- Le numéro de téléphone du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin est \_\_\_\_\_.



**E****SERVICES ET CONDITIONS (suite)****Services, taxes et coûts de consommation**

• Sont à la charge du		propriétaire	locataire			propriétaire	locataire
Chauffage du logement	---	---		Enlèvement de la neige :		---	---
Eau chaude	---	---		stationnement	<input type="checkbox"/>	---	---
Électricité	---	---		balcon	<input type="checkbox"/>	---	---
Taxe d'eau	---	---		entrée	<input type="checkbox"/>	---	---
				escalier	<input type="checkbox"/>	---	---

**Conditions**

- Le locataire a un droit d'accès au terrain. Oui  Non

Précisions ou limitations

- Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. Oui  Non

Précisions ou limitations

**Autres services et conditions** (exemple : salle de lavage)**F****RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT (art. 1955 C.c.Q.)****Section à remplir lorsqu'une des situations qui y sont décrites s'applique.**

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 était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

ou

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

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

**Si une des 2 cases ci-dessus est cochée**, et que la période de 5 ans n'est pas encore expirée, 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 (mentions 39 et 41).

**Si aucune des 2 cases n'est cochée**, et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le propriétaire et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le propriétaire peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

**G****AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE**  
(art. 1896 et 1950 C.c.Q.)**Avis à remettre obligatoirement par le propriétaire ou le sous-locateur lors de la conclusion du bail, sauf lorsque la section F est remplie.**

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 \_\_\_\_\_.

Le bien loué et les conditions de votre bail sont les mêmes. Oui  Non

Si non, les changements suivants ont été apportés (exemples : ajout d'un stationnement, chauffage à la charge du locataire) :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_ 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 ou le sous-locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois du 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.

**H****SIGNATURES**

Lieu de signature	Date	Signature du propriétaire (ou de son mandataire)
Lieu de signature	Date	Signature du locataire
Lieu de signature	Date	Signature du locataire
<b>Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, autre propriétaire, caution, témoin, etc.).</b>		
Nom	Adresse	Qualité
Lieu de signature	Date	Signature
Nom	Adresse	Qualité
Lieu de signature	Date	Signature
<b>Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</b>		

**I****AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 C.c.Q.)**

Un locataire marié ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le propriétaire a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, que le logement loué sert de résidence familiale.

**Avis au propriétaire**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le logement  
Nom 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 \_\_\_\_\_

**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.

## 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 1978 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du logement le justifient, un propriétaire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, le propriétaire doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

Notez que des règles particulières, qui ne sont pas énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au sens de l'article 1984 al. 2 du Code civil, lorsque le présent formulaire doit être utilisé.

### La conclusion du bail

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

1. 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.

#### 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).

Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., 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, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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.).

On ne peut non plus se décharger de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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.).

### Le droit au maintien dans les lieux

5. 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 par la loi, dont :

- la reprise du logement (mention 45);
- 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.).

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

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

### Le changement de propriétaire

7. Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).

8. 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.).

### Le décès

9. Le décès du propriétaire ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.).

### Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit de demander au 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 et 1971 C.c.Q.).

## La responsabilité des époux et des colocalitaires

### La responsabilité des personnes mariées (art. 397 C.c.Q.)

**11.** 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, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

### La responsabilité des colocalitaires

**12.** Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des colocalitaires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocalitaires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocalitaires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

### La jouissance des lieux

**13.** Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 2).

**14.** 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.) (mention 2).

**15.** 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.).

**16.** 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.).

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

**18.** 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

**19.** 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 al. 2 C.c.Q.).

**20.** 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.).

**21.** 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.).

**22.** 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.).

### Le logement impropre à l'habitation

**23.** 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 et 1914 C.c.Q.).

**24.** 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 C.c.Q.).

### Les réparations urgentes et nécessaires

**25.** Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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

**26.** Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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.

Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux.

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. 1868 et 1869 C.c.Q.).

### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**27.** 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 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 du logement 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

**28.** Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- le propriétaire, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

**29.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
- le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 27).

**30.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le logement (mentions 38, 41 et 51) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le propriétaire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**31.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**32.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux prévus par la loi, le propriétaire peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**33.** 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.).

**34.** 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.)

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par le propriétaire (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), 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 29).

**36.** 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.)

**37.** 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 12 mois n'est toutefois reconduit que pour 1 an.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 5 et 9). Il peut cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 38 et 41).

##### La non-reconduction du bail par le locataire (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

**38.** 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**.

##### La modification du bail

**39.** 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.).

**40.** 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 ou de révision, 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 et 1945 C.c.Q.).

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

**41.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter 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 du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 42).

**Exception :** Lorsque la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

##### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement (art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**42.** 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 (**tableau B**). 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.

##### L'entente sur les modifications (art. 1895 C.c.Q.)

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

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

**44.** 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 un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

##### La reprise du logement (art. 1957, 1958, 1960 à 1964 et 1967 à 1970 C.c.Q.)

**45.** Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus par la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement 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 logement.)

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

Pour reprendre le logement, le locateur doit donner un avis dans les délais prescrits. Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis sont présentés au **tableau C**.

L'avis 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.

##### La cession et la sous-location

**46.** 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, 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.).

**47.** 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 son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**48.** 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.).

**49.** 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.).

**50.** La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, du propriétaire (art. 1940 C.c.Q.) (mention 5).

### La résiliation du bail par le locataire (art. 1974 C.c.Q.)

**51.** Un locataire peut résilier son bail :

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique ; ou
- s'il ne peut plus occuper son 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 à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

### La remise du logement à la fin du bail (mention 2)

**52.** 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.).

**53.** 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.).

**54.** 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 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 l'état où il a été reçu, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

Tableau A

### La non-reconduction du bail par le locataire : délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de 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	

Tableau B

### Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de 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 à durée fixe ou avant la modification souhaitée si le bail est à durée indéterminée		

Tableau C

### Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de plus de 6 mois</b>	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	1 mois à compter 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		

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**  
**ANNEXE AU BAIL**  
 SERVICES OFFERTS AU LOCATAIRE  
 EN RAISON DE SA CONDITION PERSONNELLE, ENTRE AUTRES À UNE  
**PERSONNE ÂGÉE** ou **HANDICAPÉE**

Cette annexe obligatoire complète le bail écrit et doit être utilisée pour sa conclusion lorsque le propriétaire\* offre au locataire des services additionnels à ceux indiqués au formulaire obligatoire de bail, en raison de sa condition personnelle dont son âge ou un handicap.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locataires et des propriétaires que l'on retrouve aux articles 1851 à 2000 du *Code civil du Québec*, et qui sont résumées dans les mentions du bail, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples : repas, soins infirmiers,

buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

Notamment, le propriétaire ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens (exemple : produits pharmaceutiques) ou d'obtenir des services des personnes de son choix (exemple : services médicaux) suivant des modalités dont le locataire convient lui-même.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect de la *Charte des droits et libertés de la personne* qui prescrit, entre autres, que toute personne âgée ou handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

**DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT ET DES ACCESSOIRES**

Cocher s'il y a lieu	Cocher s'il y a lieu
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le logement loué est</b></li> <li>– un appartement <input type="checkbox"/></li> <li>– une chambre <input type="checkbox"/></li> <li>– privée <input type="checkbox"/></li> <li>– commune <input type="checkbox"/></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">nombre de personnes, emplacement</li> <li>• <b>Salle de bain</b></li> <li>– privée <input type="checkbox"/></li> <li>– commune <input type="checkbox"/></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">nombre de personnes, emplacement</li> <li>• <b>Meubles</b></li> <li>Le locataire a le droit d'apporter</li> <li>– des appareils électroménagers <input type="checkbox"/></li> <li>– des meubles <input type="checkbox"/></li> <li>– un téléviseur <input type="checkbox"/></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">précisions</li> <li>• <b>Balcon</b></li> <li>– privé <input type="checkbox"/></li> <li>– commun <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Barres d'appui</b></li> <li>– dans la salle de bain <input type="checkbox"/></li> <li>– dans les corridors <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fauteuils roulants</b></li> <li>– logement accessible aux fauteuils roulants <input type="checkbox"/></li> <li>– logement aménagé pour les fauteuils roulants <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Interphone</b></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">emplacement <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Sonnerie d'appel</b></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">emplacement <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Chauffage</b></li> <li>– contrôle individuel <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Climatisation</b></li> <li>– contrôle individuel <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Espace de rangement fermé à clé</b></li> <li>_____</li> <li style="padding-left: 20px;">emplacement <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Ascenseur</b> <input type="checkbox"/></li> <li>• <b>Espaces communs</b> (voir Loisirs et activités sociales)</li> </ul>

\* Le terme **propriétaire** utilisé dans la présente annexe inclut la coopérative.

Cette annexe n'a pas à être utilisée dans le cas d'un bail de logement loué par une maison d'enseignement à un étudiant, d'un bail de terrain destiné à l'installation d'une maison mobile ni d'un bail de logement à loyer modique (sauf exception dans ce dernier cas).

## Les services

Le propriétaire s'engage à fournir et à maintenir les services indiqués dans les colonnes 1 et 2 pour lesquels le locataire s'engage à payer un loyer.

Lorsqu'un service est indiqué dans la colonne 3, cela signifie que le propriétaire s'engage à le maintenir parce que sa disponibilité fait partie des raisons pour lesquelles le locataire loue le logement.

### LISTE DES SERVICES

	1 Cocher si inclus dans le loyer du logement indiqué au bail	2 Loyer supplémentaire selon le terme prévu au bail (mois, semaine ou autre)	3 Autres services que le proprié- taire s'engage à maintenir (souvent payables à chaque utilisation)
<b>Activités religieuses</b>			
_____ précisions _____			
<b>Buanderie</b>			
• <b>Salle de lavage</b>	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____ emplacement			
nombre de laveuses _____			
nombre de sècheuses _____			
• <b>Service de buanderie</b>			
– literie			
_____ fois par semaine	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
– vêtements			
_____ fois par semaine	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
– nettoyage à sec			<input type="checkbox"/>
_____ précisions _____			
<b>Entretien ménager</b>			
• <b>Ménage dans l'appartement ou la chambre du locataire</b>			
_____ fois par semaine	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
– ménage annuel	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____ précisions _____			



## LISTE DES SERVICES (suite)

	1 Cocher si inclus dans le loyer du logement indiqué au bail	2 Loyer supplémentaire selon le terme prévu au bail (mois, semaine ou autre)	3 Autres services que le proprié- taire s'engage à maintenir (souvent payables à chaque utilisation)
<b>Loisirs et activités sociales</b>			
<b>• Espaces communs à l'intérieur</b>			
- cuisine commune	<input type="checkbox"/>		
- droit de cuisiner	<input type="checkbox"/>		
- salle communautaire	<input type="checkbox"/>		
heures d'ouverture			
- animateur	<input type="checkbox"/>		
- chaîne stéréo	<input type="checkbox"/>		
- téléviseur	<input type="checkbox"/>		
- utilisation à des fins personnelles	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- autres: _____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
<b>• Espaces communs à l'extérieur</b>			
- aire de jeux	<input type="checkbox"/>		
- aire de repos	<input type="checkbox"/>		
- jardin communautaire	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- autres: _____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
<b>Médicaments</b>			
- distribution de médicaments par une personne autorisée par la loi	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- conservation des médicaments dans un endroit sécuritaire fermé à clé	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
<b>Sécurité</b>			
- gardien	<input type="checkbox"/>		
- horaire: _____			
- système de surveillance électronique	<input type="checkbox"/>		

## LISTE DES SERVICES (suite)

	<b>1</b> Cocher si inclus dans le loyer du logement indiqué au bail	<b>2</b> Loyer supplémentaire selon le terme prévu au bail (mois, semaine ou autre)	<b>3</b> Autres services que le proprié- taire s'engage à maintenir (souvent payables à chaque utilisation)
<b>Services alimentaires</b>			
• <b>Les repas suivants sont offerts par l'établissement</b>			
- déjeuner	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- dîner	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- souper	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
Les heures des repas sont les suivantes :			
déjeuner: de _____ à _____			
dîner: de _____ à _____			
souper: de _____ à _____			
- nombre de jours par semaine _____			
Le menu offre un choix de			
- repas du jour	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- repas à la carte	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- repas diététiques	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____ précisions			
_____			
- nombre de collations par jour: _____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
horaire: _____			
_____			
_____ précisions			
_____			
Les repas et collation sont servis			
- à la salle à manger	<input type="checkbox"/>		
- à la cafétéria	<input type="checkbox"/>		
- à l'appartement ou à la chambre	<input type="checkbox"/>		

LISTE DES SERVICES (suite)			
	1 Cocher si inclus dans le loyer du logement indiqué au bail	2 Loyer supplémentaire selon le terme prévu au bail (mois, semaine ou autre)	3 Autres services que le proprié- taire s'engage à maintenir (souvent payables à chaque utilisation)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Les invités peuvent prendre un repas avec un locataire</b>      Oui    Non   <input type="checkbox"/>     <input type="checkbox"/></li><li>• <b>Crédit</b> : Si le loyer inclut le coût des repas, un crédit est accordé au locataire en cas d'absence.      Oui    Non   <input type="checkbox"/>     <input type="checkbox"/></li></ul> <p>_____ précisions _____ _____</p>			<input type="checkbox"/>
<p><b>Service de soins infirmiers et personnels</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Présence d'une infirmière diplômée ou d'un infirmier diplômé</b>      <input type="checkbox"/></li><li>    <input type="checkbox"/> 24 heures sur 24         ou         selon l'horaire suivant :         _____         _____         _____</li><li>– autres : _____      <input type="checkbox"/></li><li>          _____           _____      <input type="checkbox"/></li><li>          _____           _____      <input type="checkbox"/></li><li>          _____           _____      <input type="checkbox"/></li></ul>		_____ \$	<input type="checkbox"/>
<p><b>Télévision dans la chambre ou dans l'appartement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– service de câblodistribution      <input type="checkbox"/></li><li>– antenne communautaire      <input type="checkbox"/></li></ul>		_____ \$ _____ \$	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

**LISTE DES SERVICES (suite)**

	<b>1</b> Cocher si inclus dans le loyer du logement indiqué au bail	<b>2</b> Loyer supplémentaire selon le terme prévu au bail (mois, semaine ou autre)	<b>3</b> Autres services que le proprié- taire s'engage à maintenir (souvent payables à chaque utilisation)
<b>Transport</b>	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
• <b>Service d'accompagnement pour</b>			
- les visites médicales	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- les courses	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- autres : _____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
- horaire : _____			
_____			
_____ fois par jour			
_____ fois par semaine			
_____ précisions			
_____			
• <b>Transport adapté pour les personnes handicapées</b>	<input type="checkbox"/>	_____ \$	<input type="checkbox"/>
Horaire si différent de celui inscrit			
ci-dessus : _____			
_____			

Total du loyer supplémentaire \_\_\_\_\_ \$

Le loyer total à payer par le locataire est de :

Montant indiqué au bail \_\_\_\_\_ \$

Montant du loyer supplémentaire, s'il y a lieu (colonne 2) + \_\_\_\_\_ \$

Loyer total par \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ \$

Préciser le terme (mois, semaine ou autre)

**Renseignements sur le personnel**

Le propriétaire a informé le locataire des noms et des fonctions des membres du personnel travaillant dans l'immeuble.

Oui  Non

**SIGNATURES**

_____ Lieu de signature	_____ Date	_____ Signature du propriétaire (ou de son mandataire)
_____ Lieu de signature	_____ Date	_____ Signature du locataire
_____ Lieu de signature	_____ Date	_____ Signature du locataire
_____ Lieu de signature	_____ Date	_____ Autre signataire (exemple : témoin ou autre)

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**  
**ÉCRIT OBLIGATOIRE**  
**EN CAS DE BAIL VERBAL**

ENTRE

**le locataire**

Nom \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

**et le propriétaire (locateur)**

Nom \_\_\_\_\_

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_ App. \_\_\_\_\_

Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

S'il y a lieu, représenté par

Nom \_\_\_\_\_ Fonction \_\_\_\_\_

mandaté à cet effet.

**Adresse du logement loué**

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_ App. \_\_\_\_\_

Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

**Loyer** \_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine

autre \_\_\_\_\_, pour un total de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

- Le terme **propriétaire** utilisé dans l'écrit obligatoire a le même sens que le terme **locateur** utilisé dans la loi.
- Les noms indiqués dans l'écrit obligatoire doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

Quand le bail est verbal, le propriétaire doit remettre au locataire, dans les 10 jours de sa conclusion, le présent formulaire 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 mentions qui suivent.

Cet écrit fait partie du bail (art. 1895 C.c.Q.).

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* (C.c.Q.).

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits 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.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du logement le justifient, un propriétaire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur la Régie du logement* (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).



L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement, dont :

- l'exécution de l'obligation;
- le dépôt du loyer;
- la diminution du loyer;
- la résiliation du bail;
- des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, le propriétaire doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

### Le logement (art. 1892 C.c.Q.)

1. Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation (exemples : 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.

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.

**Exception :** Ces mentions ne s'appliquent pas aux logements loués à des fins de villégiature et aux logements dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation (exemple : les locaux commerciaux).

### La chambre

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 que la chambre ne possède ni sortie distincte ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le propriétaire;
- 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 énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail :

- d'un logement compris dans un immeuble détenu en copropriété divise (art. 1057, 1065, 1066 et 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 du 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 une durée fixe ou indéterminée. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

### Le règlement de l'immeuble

5. Un règlement peut établir 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 doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Si le logement est situé dans une copropriété divise, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le copropriétaire ou par le syndicat (art. 1057 C.c.Q.).

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

6. 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

7. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes conditions du bail, mais ils ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public (mention 8).

Entre autres, les règles de droit contenues dans les mentions 28, 29 et 66 à 68 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

8. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les conditions 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 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 ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se décharger de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi 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 un 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 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 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.).

9. 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.).

### Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement

10. 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 loué par une coopérative à l'un de ses membres ou parce que le logement est situé dans un immeuble :

- construit depuis 5 ans ou moins; ou
- dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins (exemple : école transformée en logements).

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (art. 1955 C.c.Q.).

Si une telle restriction est mentionnée au locataire au moment de la conclusion du bail et que la situation persiste, 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.).

Si le propriétaire ne mentionne pas cette restriction au locataire et que ce dernier refuse une modification des conditions du bail tout en désirant continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le propriétaire peut alors demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 55 et 56).

### La fixation du loyer du nouveau locataire et du sous-locataire (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

11. Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut demander à la Régie du logement de fixer le loyer, sauf exception prévue à la loi (mention 10).

12. Sauf si la mention 10 s'applique, le propriétaire doit, lors de la conclusion du bail, 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 changements apportés au bien loué et aux conditions de location. Le locataire qui sous-loue son logement à un sous-locataire doit également remettre un tel avis.

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 ou le sous-locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les 2 mois du 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.

### Le droit au maintien dans les lieux

**13.** 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 par la loi, dont :

- la reprise du logement (mention 59) ;
- 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.).

**14.** Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues par 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

**15.** Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).

**16.** 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.).

### Le décès

**17.** Le décès du propriétaire ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.).

### La remise du logement au début du bail

**18.** Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le propriétaire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le propriétaire ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 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 ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 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 la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté pour le paiement du loyer (art. 1904 al. 2 C.c.Q.).

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

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

**24.** Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

**25.** Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit de demander au 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 et 1971 C.c.Q.).

### La responsabilité des époux et des colocataires

#### La responsabilité des personnes mariées

(art. 397 C.c.Q.)

**26.** 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, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

#### La responsabilité des colocataires

**27.** Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

### La jouissance des lieux

**28.** Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 7).

**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.) (mention 7).

**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 de son logement ou l'accès à celui-ci 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 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 al. 2 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 substantielles 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 aviser son propriétaire de l'état du logement, 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, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

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

**40.** Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, 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 qu'il 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.

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. 1868 et 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 débuteront ;
- 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 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 du logement 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.** Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
  - le propriétaire, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).
- 43.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :
- en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h ;
  - le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
  - y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 41).

**44.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le logement (mentions 52, 55 et 65) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le propriétaire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**45.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**46.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux prévus par la loi, le propriétaire peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**47.** 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.).

**48.** 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.)

**49.** Tout avis concernant le bail, donné par le propriétaire (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), 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 43).

**50.** 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.)**

**51.** 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 12 mois n'est toutefois reconduit que pour 1 an.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 13 et 17). Il peut cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 53 et 54).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 52 et 55).

**La non-reconduction du bail par le locataire (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)**

**52.** 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.

**La modification du bail**

**53.** 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.).

**54.** 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 ou de révision, 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 et 1945 C.c.Q.).



**La réponse à l'avis de modification**

(art. 1945 C.c.Q.)

**55.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter 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 du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 56).

**Exception :** Dans les cas prévus à la mention 10, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

**La fixation des conditions du bail par la Régie du logement** (art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**56.** 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 (tableau B). 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.

**L'entente sur les modifications**

(art. 1895 C.c.Q.)

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

**La contestation du réajustement de loyer**

(art. 1949 C.c.Q.)

**58.** Lorsqu'un bail de plus de 12 mois prévoit un 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 un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

**La reprise du logement** (art. 1957,

1958, 1960 à 1964 et 1967 à 1970 C.c.Q.)

**59.** Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus par la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement 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 logement.)

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

Pour reprendre le logement, le locateur doit donner un avis dans les délais prescrits. Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis sont présentés au tableau C.

L'avis 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.

**La cession et la sous-location**

**60.** 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, il s'engage à titre de sous-locataire envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (art. 1870 C.c.Q.).

**61.** 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 son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**62.** 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.).

**63.** 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.).

**64.** La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, du propriétaire (art. 1940 C.c.Q.) (mention 13).

**La résiliation du bail par le locataire** (art. 1974 C.c.Q.)

**65.** Un locataire peut résilier son bail :

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique ; ou
- s'il ne peut plus occuper son 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 à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

**La remise du logement à la fin du bail** (mention 7)

**66.** 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.).

**67.** 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.).

**68.** 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 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 l'état où il a été reçu, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

Tableau A

**La non-reconduction du bail par le locataire :  
délais d'avis** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de 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	

Tableau B

**Les étapes de la modification du bail  
et les délais d'avis** (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de 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 à durée fixe ou avant la modification souhaitée si le bail est à durée indéterminée		

Tableau C

**Les étapes de la reprise du logement  
et les délais d'avis** (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de plus de 6 mois</b>	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	1 mois à compter 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		

**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.