

## Projet de règlement

Loi sur la Régie du logement  
(chapitre R-8.1)

Code civil du Québec

### Formulaires de bail obligatoires et mentions de l'avis au nouveau locataire — Modification

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

Ce projet de règlement vise essentiellement à modifier le règlement et les formulaires de bail obligatoires et l'avis au nouveau locataire afin d'intégrer des changements législatifs survenus au cours des dernières années. Ces changements concernent notamment certains cas de résiliation du bail de logement. Ils comprennent aussi les nouvelles dispositions relatives aux services qui se rattachent à la personne même du locataire et à la partie du loyer afférente aux coûts de ces services. D'autres modifications en matière de santé et de services sociaux en regard des résidences privées pour aînés et relativement à l'union civile sont aussi intégrées.

Le projet vise également à améliorer la forme et le contenu des formulaires afin de mieux informer les citoyens de leurs droits et de leurs obligations et à rendre leur utilisation plus conviviale.

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à M<sup>e</sup> Lucie Sabourin, Régie du logement, Village Olympique, Pyramide Ouest (D), Rez-de-chaussée, bureau 2360, 5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) HIT 3X1, au numéro de téléphone : 514 873-6575 ou au numéro de télécopieur : 514 864-3025.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours à compter de la date de la présente publication, à M<sup>e</sup> Lucie Sabourin, Régie du logement, Village Olympique, Pyramide Ouest (D), Rez-de-chaussée, bureau 2360, 5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) HIT 3X1.

*Le ministre des Affaires municipales,  
des Régions et de l'Occupation du territoire,*  
SYLVAIN GAUDREAU

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

Loi sur la Régie du logement  
(chapitre R-8.1, a. 108, 1<sup>er</sup> al., par. 5)

Code civil du Québec  
(a. 1895 et 1896)

**1.** L'article 2 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre R-8.1, r. 3) est remplacé par le suivant :

«**2.** Lorsqu'un ou des services additionnels à ceux indiqués dans le formulaire de bail d'un logement sont offerts, incluant des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir, en plus de l'annexe appropriée du formulaire obligatoire de la Régie du logement, les parties 1 et 2 du formulaire dont le contenu apparaît à l'annexe 6.

Dans le cas des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer le coût de chacun de ces services ainsi que le loyer total payable. ».

**2.** L'article 4 de ce règlement est modifié par l'insertion, après « ses accessoires, dépendances et services » de « , dont les services qui se rattachent à la personne même du locataire, ».

**3.** Les annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de ce règlement sont respectivement remplacées par les annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 jointes au présent règlement.

**4.** Le présent règlement entre en vigueur le quarante-deuxième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

**ANNEXE 1**

(a. 1)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT DANS  
UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT



www.rdl.gouv.qc.ca  
Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*

\*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24



# BAIL

dans un établissement d'enseignement

## FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

**A** ENTRE LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT) (L'ÉTUDIANT)

**ET LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) (L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT)**

Nom \_\_\_\_\_

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

Municipalité Code postal \_\_\_\_\_

N<sup>o</sup> de téléphone Autre n<sup>o</sup> de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_

Adresse de courriel \_\_\_\_\_

Représenté par: \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

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

Municipalité Code postal \_\_\_\_\_

N<sup>o</sup> de téléphone Autre n<sup>o</sup> de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_

Adresse de courriel \_\_\_\_\_

Représenté par: \_\_\_\_\_

Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'étudiant et celui de l'établissement d'enseignement que la loi les autorise à utiliser.

### B DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

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.

Stationnement extérieur Emplacement \_\_\_\_\_

Stationnement intérieur Emplacement \_\_\_\_\_

Des meubles sont loués et inclus dans le coût du loyer.  Oui  Non \_\_\_\_\_  
Préciser (coût) \_\_\_\_\_

Appareils		Meubles		Autres	
<input type="checkbox"/> Cuisinière	<input type="checkbox"/> Table(s) _____	<input type="checkbox"/> Canapé(s) _____	<input type="checkbox"/> Avertisseur(s) de fumée _____		
<input type="checkbox"/> Four à micro-ondes	<input type="checkbox"/> Chaise(s) _____	<input type="checkbox"/> Fauteuil(s) _____	<input type="checkbox"/> Espace de rangement _____		
<input type="checkbox"/> Réfrigérateur	<input type="checkbox"/> Commode(s) _____	<input type="checkbox"/> Lit(s) _____	<input type="checkbox"/> Autres _____		

L'établissement d'enseignement et l'étudiant s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans la chambre et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire de l'établissement d'enseignement [ Jour Mois Année ] Initiales de l'étudiant [ Jour Mois Année ]

### C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

**DURÉE**

Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_ Du [ Jour Mois Année ] Au [ Jour Mois Année ]

Préciser le nombre de semaines ou de mois



<b>D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)</b>	
<p>Le loyer est de _____ \$ <input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine pour un total de _____ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).</p> <p><b>DATE DU PAIEMENT</b></p> <p><b>■ PREMIER TERME</b> Le loyer sera payé le _____ Jour Mois Année</p> <p><b>■ AUTRES TERMES</b> Le paiement du loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine Ou le _____ Préciser</p> <p><b>MODE DE PAIEMENT</b></p> <p>Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant: <input type="checkbox"/> Argent comptant <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.</p> <p>Initiales de l'étudiant _____</p> <p><b>LIEU DU PAIEMENT</b></p> <p>Le loyer sera payable au _____ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste)</p>	<p>Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.</p> <p>L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés).</p> <p>Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement ne peut exiger d'avance que le paiement du <b>premier terme</b> de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.</p> <p>Paiement des autres termes: Le loyer est payable le <b>premier jour</b> de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.</p> <p>Mode de paiement: L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.</p> <p>Lieu du paiement: Le loyer est payable au domicile de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).</p> <p>Preuve de paiement: L'étudiant a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).</p>
<b>E SERVICES ET CONDITIONS</b>	
<b>RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE</b>	
Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant <b>avant</b> la conclusion du bail. Remis le _____ Jour Mois Année Initiales de l'étudiant _____	
<b>SERVICES DU CONCIERGE</b>	
Préciser _____	
Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:	
Nom _____	N° de téléphone _____
Adresse de courriel _____	Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
<b>LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:</b>	
	Établissement d'enseignement      Étudiant
Chauffage de la chambre	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Électricité	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Établissement      Étudiant d'enseignement
Buanderie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Internet avec fil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Réseau Internet sans fil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Téléphone	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>AUTRES CONDITIONS</b>	
_____	
_____	
<b>F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)</b>	
L'étudiant et l'établissement d'enseignement ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:	
<input type="checkbox"/> La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.	
L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____ Jour Mois Année	
<b>OU</b>	
<input type="checkbox"/> La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.	
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).	
<p>Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq 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 42 et 44).</p> <p>Si aucune des deux cases n'est cochée et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa 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 44 et 45).</p>	



G   AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)	
<p><b>Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.</b></p> <p>Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p> <input type="checkbox"/> Par mois              <input type="checkbox"/> Par semaine              <input type="checkbox"/> Autre _____         </p> <p>Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.</p> <p> <input type="checkbox"/> Oui              <input type="checkbox"/> Non         </p> <p>Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout ou retrait d'un service):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement _____</p>	<p>Si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.</p>
H   SIGNATURES	
<p>Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement _____</p>	
<p>_____ _____ _____ </p> <p>Jour    Mois    Année</p>	<p>Signature de l'étudiant (ou de son mandataire) _____</p>
<p>_____ _____ _____ </p> <p>Jour    Mois    Année</p>	<p>_____ _____ _____ </p> <p>Jour    Mois    Année</p>
<p><b>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait</b> (exemple: caution).</p>	
<p>Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) _____</p>	<p>Signature _____</p>
<p>_____</p>	<p>Qualité _____</p>
<p>Adresse du signataire _____</p>	
<p>_____ _____ _____ </p> <p>Jour    Mois    Année</p>	
<p>L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</p>	



## MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au lieu loué, ces lois ont priorité.

## 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 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail dans un établissement d'enseignement contenues aux articles 1979 à 1983 C.c.Q.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances de la chambre, qu'ils soient inclus dans le bail de la chambre ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

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 notamment pour le seul motif qu'elle est enceinte. 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.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

**Charte des droits et libertés de la personne**  
Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

**Accès et protection des renseignements personnels**

L'établissement d'enseignement, s'il est un organisme public, doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Sinon, 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**

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 expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

**Les clauses du bail**

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

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19, 47 et 48 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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936, 1979 et 1983 C.c.Q.).

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

Sont 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 prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit de l'étudiant d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. L'étudiant peut s'adresser à la Régie du logement 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. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans sa chambre (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont :

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

6. 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.). 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.).

7. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail (art. 1980 C.c.Q.).

8. 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.).

9. Le bail d'un étudiant cesse de plein droit lorsque celui-ci termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 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 d'un mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai d'un 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 d'un mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Selon l'article 1974 C.c.Q., un étudiant peut aussi résilier son bail si sa sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

**Le nouveau locataire**

13. Le nouveau locataire 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 locataire ou de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

**Le non-paiement du loyer**

15. 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 trois semaines pour le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de l'étudiant.

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 REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL**

16. 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 et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

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

17. L'établissement d'enseignement ne peut offrir une chambre 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. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une telle chambre. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

**LA JOUISSANCE DES LIEUX**

18. 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.).

19. 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.).

20. 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.).

21. 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.).

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

#### L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

##### L'obligation d'entretien

23. 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.).

24. 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.).

25. 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.).

26. 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.).

27. 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 dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

##### Les réparations urgentes et nécessaires

28. 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 ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

29. 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 à tout moment 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

##### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

30. 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 ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si l'étudiant ne répond pas dans les dix 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 dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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

31. 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.).

32. L'établissement d'enseignement peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :

- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h ;
- la faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces trois cas, l'établissement d'enseignement doit donner à l'étudiant un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

33. L'étudiant qui n'a pas donné d'avis de reconduction de son bail ou qui exerce son droit de résilier son bail 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 vingt-quatre heures à l'avance.

34. 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 C.c.Q.).

35. 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 qui sont prévus à la loi, l'établissement d'enseignement peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement ou le refus injustifié de l'étudiant peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

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

37. L'établissement d'enseignement ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou à la chambre 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

38. 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 (art. 1898 C.c.Q.).

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

39. Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

#### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

##### La reconduction du bail

40. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit, contrairement aux baux des autres logements.

41. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un 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.)

42. 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 :

- si c'est une chambre :
  - entre dix et vingt jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée ;
- si c'est un logement :
  - entre trois et six mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de douze mois ou plus ;
  - entre un et deux mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de moins de douze mois.

43. 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 la modifier ;
- 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 ou les modifications proposées est d'un 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.)

**44.** L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a un 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
- qu'il refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par l'établissement d'enseignement.

Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans la chambre, et le bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction.

**Exception :** Lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée, l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

**La fixation des conditions du bail par la Régie du logement**

**45.** L'établissement d'enseignement à un 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 de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

**LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION**

**46.** 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**

**47.** L'étudiant doit quitter la chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

**48.** 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 les parties, sinon l'étudiant est présumé les avoir reçus en bon état (art. 1890 C.c.Q.).





**ANNEXE 2**

(a. 1)

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

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
 Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
 Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*  
 \*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# BAIL

d'un logement à loyer modique

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**A ENTRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)**

LOCATAIRE			LOCATAIRE		
Nom			Nom		
N°	Rue	App.	N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal	Municipalité		Code postal
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)	N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel			Adresse de courriel		
LOCATEUR					
Nom					
N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal	
N° de téléphone		Autre n° de téléphone (cellulaire)	Adresse de courriel		
Représenté par: _____					

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locataire et le locateur peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

**B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)**

Adresse N° Rue App. Municipalité Code postal Nombre de pièces

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

Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_ Du \_\_\_\_\_ Au \_\_\_\_\_  
Préciser le nombre de semaines ou de mois Jour Mois Année Jour Mois Année

**D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)**

Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$  Par mois  Par semaine pour un total de \_\_\_\_\_ \$, pour toute la durée du bail.

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

Inclure, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.

**DATE DU PAIEMENT**

■ **PREMIER TERME**  
 Le loyer sera payé le \_\_\_\_\_  
Jour Mois Année

■ **AUTRES TERMES**  
 Le paiement du loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour  Du mois  De la semaine  
 Ou le \_\_\_\_\_  
Préciser

**MODE DE PAIEMENT**

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant:  Argent comptant  
 Chèque  Virement bancaire électronique  Autre \_\_\_\_\_

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.  
 Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**LIEU DU PAIEMENT**

Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste)

**Loyer:** Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé. Toutefois, il peut varier en cours de bail conformément aux articles 1992 et 1994 C.c.Q. (mentions 13 et 14).

**Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés).**

**Paiement du premier terme de loyer:** Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

**Paiement des autres termes:** Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.

**Mode de paiement:** Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

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

**Preuve de paiement:** Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

OOOOOOOOOO

**E ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS**

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**  
 Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.  
 Remis le \_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année      Initiales du locataire      Initiales du locataire

**ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS**  
 (Autres que ceux qui sont prévus dans les conditions de location établies par la réglementation)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire du locateur \_\_\_\_\_ Jour Mois Année      Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

**Règlement de l'immeuble:** Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun. S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

**Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.**

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

**G SIGNATURES**

Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année      Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Signature du locateur (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Les locataires s'engagent solidairement (mentions 16 et 17).  Oui  Non

**Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait** (exemple: autre locataire).

Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_ Qualité \_\_\_\_\_

Adresse du signataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_ Qualité \_\_\_\_\_

Adresse du signataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

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

**H AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE** (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

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

**Avis au locateur**  
 Je déclare être marié ou uni civilement à \_\_\_\_\_  
 Nom du conjoint

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

Signature du locataire ou du conjoint du locataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.



## MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs. 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 C.c.Q.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locataire 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.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

**Charte des droits et libertés de la personne**  
Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

**Accès et protection des renseignements personnels**

Le locateur, s'il est un organisme public, doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Sinon, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

## Annexe 6

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

## LA CONCLUSION DU BAIL

## La langue du bail et du règlement de l'immeuble

**1.** Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

## Les clauses du bail

**2.** Le locateur 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 ni à celles des règlements de la Société d'habitation du Québec.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19 et 54 à 56 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 al. 2, 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 C.c.Q. sont sans effet.

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

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur 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 modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, 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.).

**4.** Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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.** Sous réserve du droit du locateur de le reloger, le locataire a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 et 1990 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863, 1971 et 1973 C.c.Q.).

**6.** 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 à la loi (art. 1938 C.c.Q.). Mais ces personnes n'ont pas droit à la reconduction du bail si elles ne satisfont plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements. Le locateur peut alors résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin du bail. La résiliation peut être contestée en s'adressant à la Régie du logement dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis, sinon le locataire est réputé l'avoir acceptée (art. 1991 et 1993 C.c.Q.).

**7.** Lorsqu'un logement à loyer modique est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire, le locateur peut, dans un délai de deux 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 nouveau locateur

**8.** 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.).

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

## Le décès

**10.** Le décès du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le locateur peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 al. 2 et 1991 C.c.Q.).

## LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

**11.** Le locateur 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 locateur peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

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

12. Le locateur ne peut offrir un logement 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

#### LE LOYER

##### La détermination du loyer

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

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

14. En cours de bail, le locateur 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 locateur 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 un mois à compter du rétablissement du loyer pour s'adresser à la Régie du logement pour contester ce rétablissement (art. 1994 C.c.Q.).

##### Le non-paiement du loyer

15. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

#### LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

##### La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

16. Le conjoint, marié ou uni civilement, 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 locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

##### La responsabilité des colataires

17. 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 colataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des colataires 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

18. Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

19. 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.).

20. Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, 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 locateur (art. 1919 C.c.Q.).

21. 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.).

22. 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.).

23. En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

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

##### L'obligation d'entretien

24. Le locateur 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.).

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

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

27. 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.).

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

##### Les réparations urgentes et nécessaires

29. 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 locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

30. 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 locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte au locateur 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

##### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

31. Le locateur 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 ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix 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 locateur peut, dans les dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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

32. Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le locateur 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 locateur, 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.).

33. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état 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 trois cas, le locateur doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

34. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur 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 locateur n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

35. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

36. 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 qui sont prévus à la loi, le locateur peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le locateur ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

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

38. Le locateur 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

39. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (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 (art. 1898 C.c.Q.).

**Exception :** Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

40. Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

#### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

##### La reconduction du bail

41. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions. On dit que le bail est « reconduit de plein droit » (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 al. 2 et 1991 C.c.Q.). Il peut, cependant, pour cette reconduction, modifier les conditions du bail. Pour cela, il doit, notamment dans le cas d'un bail de douze mois, donner un avis de modification au locataire entre trois et six mois avant la fin du bail (art. 1942 C.c.Q.) et, si le bail est de moins de douze mois, le locateur doit donner un tel avis entre un et deux mois avant la fin du bail.

42. Dans cet avis de modification, le locateur doit indiquer au locataire :

- son intention de modifier le loyer (art. 1992 C.c.Q.);
- toute autre modification demandée (art. 1942 et 1993 C.c.Q.).

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

43. Le locataire doit fournir au locateur 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 d'un mois de la demande du locateur (réglementation de la Société d'habitation du Québec relative aux conditions de location).

##### La non-reconduction du bail par le locataire

44. Le locataire qui n'a pas reçu un avis de modification d'une condition du bail ou d'intention de modifier le loyer peut aviser le locateur qu'il entend quitter le logement à la fin du bail (art. 1946 C.c.Q.).

Cet avis de non-reconduction est donné dans les mêmes délais que ceux qui sont prévus au Code civil du Québec pour modifier le bail (art. 1942 C.c.Q.).

##### La contestation de l'avis de modification

45. Le locataire qui a reçu un avis de modification d'une condition du bail autre que le loyer a un 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.).

##### La détermination du loyer

46. Si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire a deux 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.).

##### L'entente sur les modifications

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

##### LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

48. Le locataire d'un logement à loyer modique peut résilier son bail en tout temps en donnant un avis préalable de trois mois (art. 1995 al. 2 C.c.Q.).

49. Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un autre logement à loyer modique; ou
- s'il est relégué dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
- s'il est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Avis (art. 1974 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

Avis (art. 1974.1 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

##### Services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ du logement, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

##### LA CESSIION ET LA SOUS-LOCATION

50. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 al. 1 C.c.Q.).

##### LE RELOGEMENT DU LOCATAIRE

51. Le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité (réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique).

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

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

Le locataire a un mois à compter de la réception de l'avis du locateur pour demander à la Régie du logement de réviser cette décision (art. 1990 C.c.Q.).

53. Le demandeur inscrit sur la liste d'admissibilité et qui réside déjà dans un logement à loyer modique peut être relégué, notamment 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 locateur et la réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique.

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

54. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

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

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

56. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, le locateur peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).







**ANNEXE 3**

(a. 1)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT D'UN TERRAIN  
DESTINÉ À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
 Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
 Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*  
 \*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# BAIL

d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**A ENTRE (ÉCRIRE LISIÈLEMENT)**

LOCATAIRE			LOCATAIRE		
Nom			Nom		
N <sup>o</sup>	Rue	App.	N <sup>o</sup>	Rue	App.
Municipalité		Code postal	Municipalité		Code postal
N <sup>o</sup> de téléphone		Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)	N <sup>o</sup> de téléphone		Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel			Adresse de courriel		
LOCATEUR					
Nom					
N <sup>o</sup>	Rue	App.	Municipalité	Code postal	
N <sup>o</sup> de téléphone		Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)	Adresse de courriel		
S'il y a lieu, représenté par: _____					

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locataire et le locateur peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire du terrain.

**B DESCRIPTION ET DESTINATION DU TERRAIN LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)**

**Adresse**

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

Municipalité Code postal

N<sup>o</sup> d'emplacement Dimensions du terrain

Le terrain est loué à des fins d'habitation seulement.  Oui  Non

Si la case « Non » a été cochée, le terrain est loué à des fins mixtes d'habitation et \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ Emplacement(s) \_\_\_\_\_

**Autres accessoires et dépendances**

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

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

<b>BAIL À DURÉE FIXE</b> Ce bail a une durée de _____ Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années Du       Au       Jour Mois Année Jour Mois Année	<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b> Ce bail est à durée indéterminée, commençant le       Jour Mois Année
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ni le locataire ni le locateur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

00000000000000000000

<p><b>D LOYER</b> (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)</p> <p>Le loyer est de _____ \$ <input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine  pour un total de _____ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).</p> <p><b>DATE DU PAIEMENT</b></p> <p>■ <b>PREMIER TERME</b>  Le loyer sera payé le _____  Jour Mois Année.</p> <p>■ <b>AUTRES TERMES</b>  Le paiement du loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine  Ou le _____  Préciser _____.</p> <p><b>MODE DE PAIEMENT</b></p> <p>Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : <input type="checkbox"/> Argent comptant  <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Autre _____.</p> <p>Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.  _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____</p> <p><b>LIEU DU PAIEMENT</b></p> <p>Le loyer sera payable au _____  Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste)</p>		<p>Loyer : Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.</p> <p>Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).</p> <p><b>Le locataire ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).</b></p> <p>Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.</p> <p>Paiement des autres termes : Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.</p> <p>Mode de paiement : Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.</p> <p>Lieu du paiement : Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).</p> <p>Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).</p>
<p><b>E SERVICES ET CONDITIONS</b></p> <p><b>RÈGLEMENT DU PARC DE TERRAINS DE MAISONS MOBILES</b></p> <p>Un exemplaire du règlement du parc de terrains de maisons mobiles a été remis au locataire <b>avant</b> la conclusion du bail.</p> <p>Remis le _____  Jour Mois Année _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____</p> <p><b>TRAVAUX ET RÉPARATIONS</b></p> <p>Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échéanciers sont décrits ci-après :</p> <p>■ <b>Avant la délivrance du terrain</b> _____  _____</p> <p>■ <b>En cours de bail</b> _____  _____</p> <p><b>SERVICES ET CONDITIONS</b></p> <p>Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Préciser _____</p> <p>Autres (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement et déglçage)  _____</p> <p>Les coordonnées du responsable du parc de terrains de maisons mobiles ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :</p> <p>Nom _____ N° de téléphone _____  Adresse de courriel _____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p>		<p>Règlement du parc de terrains de maisons mobiles : Le règlement du parc de terrains de maisons mobiles établit 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.</p> <p>S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).</p> <p><b>Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.</b></p> <p>Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du terrain, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le locateur peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).</p> <p>Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le terrain, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et d'entretenir le terrain en conformité avec les normes d'aménagement établies par la loi (art. 1892, 1893, 1910, 1911 et 1996 C.c.Q.).</p> <p>Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le terrain en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).</p>
<p><b>F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL</b> (art. 1955 C.c.Q.)</p> <p>Le locataire et le locateur ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :</p> <p><input type="checkbox"/> Le terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis cinq ans ou moins, soit depuis le _____  Jour Mois Année _____.</p> <p><b>OU</b></p> <p><input type="checkbox"/> L'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.</p> <p>Date du changement d'affectation _____  Jour Mois Année _____.</p> <p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).</p>		<p>Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, <b>doit quitter</b> son terrain à la fin du bail (mentions 39 et 41).</p> <p>Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à louer le terrain, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).</p>



G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)	
<p><b>Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.</b></p> <p>Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre terrain au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois    <input type="checkbox"/> Par semaine    <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Le bien loué, les services offerts et les conditions de votre bail sont les mêmes. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple : ajout d'une piscine) :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Signature du locateur _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p>	<p>Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.</p>
H SIGNATURES	
<p>Signature du locataire (ou de son mandataire) _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire (ou de son mandataire) _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p> <p>Signature du locateur (ou de son mandataire) _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p> <p>Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p style="text-align: right;">Initiales du locataire    Initiales du locataire</p> <p><b>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait</b> (exemples : autre locataire, autre locateur, caution). (Mention 12)</p> <p>Nom (ÉCRIRE LISBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p> <p>Nom (ÉCRIRE LISBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p>	
Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).	
I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)	
<p>Un locataire <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son terrain, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le terrain loué sert à l'établissement de la résidence familiale.</p> <p><b>Avis au locateur</b></p> <p>Je déclare être <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> à _____</p> <p style="text-align: center;">Nom du conjoint</p> <p>Je vous avise que le terrain faisant l'objet de ce bail servira à l'établissement de la résidence familiale.</p> <p>Signature du locataire ou du conjoint du locataire _____</p> <p style="text-align: right;">      Jour Mois Année</p>	



## MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au lieu loué, ces lois ont priorité.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs. 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 du bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile contenues aux articles 1996 à 2000 C.c.Q.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du terrain, qu'ils soient inclus dans le bail du terrain ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du terrain le justifient, un locateur 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 excentrée 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.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

## Charte des droits et libertés de la personne

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé  
Le locateur doit respecter les prescriptions de cette loi.

## LA CONCLUSION DU BAIL

La langue du bail et du règlement du parc de terrains de maisons mobiles

1. Le bail et le règlement du parc de terrains doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

## Les clauses du bail

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

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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1862, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1996 à 2000 C.c.Q. sont sans effet.

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.).

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur 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 modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du terrain le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze 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. Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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 expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du terrain, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur. De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 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 à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

## Le nouveau locataire

7. Le nouveau locataire 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 locateur ou de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

## Le décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le terrain et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habite avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le terrain est reloué par le locateur durant ce même délai (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

## Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

## LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou un civillement, 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 locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution  
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 le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil 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. 1523 C.c.Q.).

La caution qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

## LA JOUISSANCE DES LIEUX

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

14. Le locateur 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.).

15. Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, 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 locateur (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 locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du terrain (art. 1856 C.c.Q.).

## L'ENTRETIEN DU TERRAIN ET LES RÉPARATIONS

## L'obligation d'entretien

19. Le locateur 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 locateur 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 substantielle du terrain doit en aviser le locateur 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 et 1996 C.c.Q.).

## Le terrain impropre à l'habitation

23. Le locateur ne peut offrir un terrain 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel terrain. Dans ce 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 locateur de l'état du terrain, avant l'abandon ou dans les dix 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 locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1925 C.c.Q.).

26. Le locateur 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 locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte au locateur 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

#### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

27. Le locateur 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 débuteront, l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire, l'indemnité offerte ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le terrain pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix 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 locateur peut, dans les dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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 locateur 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 locateur, 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 locateur peut, en cours de bail, avoir accès au terrain pour :

- en vérifier l'état 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 trois cas, le locateur doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

30. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le terrain doit, dès ce moment, permettre au locateur 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 locateur n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

31. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du terrain ou de sa vérification (art. 1932 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 qui sont prévus à la loi, le locateur peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le locateur ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

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

34. Le locateur 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

35. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification du 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 (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au terrain peut être verbal.

36. Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

#### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

##### La reconduction du bail

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 d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

##### La non-reconduction du bail par le locataire

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 locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

##### La modification du bail

39. Le locateur 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 locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier;
- 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 ou les modifications proposées est d'un 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 un mois à compter de la réception de l'avis du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure sur le terrain (voir Exception ci-dessous); ou
- qu'il quitte le terrain à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer sur son terrain, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

Exception : Lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le terrain à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

Un modèle d'« Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail » et de la réponse du locataire à cet avis se trouvent à la fin des présentes mentions et sur le site Web de la Régie du logement ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)).

#### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

42. Le locateur a un 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 (voir tableau B). Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1895 C.c.Q.).

#### L'entente sur les modifications

43. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

#### La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le locateur 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 d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

#### LA REPRISSE DU TERRAIN ET L'ÉVICTION

(art. 1957 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 à 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 conjoint. Il est à noter qu'une personne morale ne peut se présenter au droit à la reprise du terrain.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

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 locateur, s'il y a lieu;
- la date prévue de la reprise du terrain.

Un locateur peut évincer un locateur pour subdiviser un terrain, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au tableau D (art. 1959 à 1961 C.c.Q.).

Le locataire qui s'oppose à la reprise du terrain ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir tableaux C et D).

#### 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 le terrain à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers le locateur (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son terrain en tout ou en partie, il s'engage envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du locateur (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 locateur. 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 locateur 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 locateur doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les quinze jours de la réception de l'avis. Sinon, il est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

49. Le locateur 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 dix jours du sous-locateur ou, à défaut, du locateur (art. 1940 C.c.Q.).

#### LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

51. Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- s'il ne peut plus occuper son terrain en raison d'un handicap; ou
- s'il est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Avis (art. 1974 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le terrain étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

Avis (art. 1974.1 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le terrain étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

#### LA REMISE DU TERRAIN À LA FIN DU BAIL

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

Le locataire doit, lorsqu'il quitte le terrain, enlever tout objet autre que ceux appartenant au locateur (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 les parties, 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 locateur 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 locateur 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'alléner ou de louer sa maison mobile;
- exiger d'agir comme mandataire ou de choisir le mandataire du locataire pour l'alléner ou la location de la maison mobile;
- requérir du locataire une somme d'argent en raison de l'alléner 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 locateur (art. 1998 C.c.Q.).

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



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

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	

## LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Voir la mention 41 : Exception			

## LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU TERRAIN ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur-proprétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur-proprétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-proprétaire. 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
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du terrain		

## LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Contestation à la Régie du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le terrain. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du terrain, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

000000000000

## MODÈLE D'AVIS

## AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1942 et 1943 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
Nom du locataire Adresse

## AU RENOUELEMENT DE VOTRE BAIL, J'ENTENDS MODIFIER LA OU LES CONDITIONS SUIVANTES :

## 1 – Montant du loyer (cocher la case appropriée)

- Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté à \_\_\_\_\_ \$. (Indiquer le nouveau loyer)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ \$. (Indiquer le montant de l'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer du bail qui se termine le      Jour      Mois      Année, faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision, sera augmenté de \_\_\_\_\_ % du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

## 2 – Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du      Jour      Mois      Année au      Jour      Mois      Année

## 3 – Autre(s) modification(s)

**Avis au locataire:** SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou SI VOUS DÉMÉNAGEZ à la fin du bail, VOUS DEVEZ RÉPONDRE à cet avis dans le MOIS de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Nom du locateur ou du mandataire \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

N° de téléphone \_\_\_\_\_ Signature du locateur ou du mandataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI L'AVIS EST REMIS AU LOCATAIRE EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cet avis, le :

     Jour      Mois      Année Signature du locataire \_\_\_\_\_

Le locateur devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locataire (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).

Pour répondre à cet avis, le locataire peut utiliser le modèle de réponse proposé par la Régie du logement qui peut être obtenu sur son site Web ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)), dans ses bureaux ou par la poste.

## MODÈLE DE RÉPONSE

## RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1945 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
Nom du locateur ou du mandataire Adresse du locateur ou du mandataire

Adresse du logement loué \_\_\_\_\_

EN RÉPONSE À VOTRE AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL, JE VOUS INFORME QUE (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

- J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.  
 Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.  
 Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le terrain à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le terrain est aménagé à des fins résidentielles, ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

     Jour      Mois      Année Signature du locataire \_\_\_\_\_

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI LA RÉPONSE EST REMISE AU LOCATEUR EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail, le :

     Jour      Mois      Année Signature du locateur ou du mandataire \_\_\_\_\_

Le locataire devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locateur (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).



**ANNEXE 4**

(a. 1)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT D'UN LOGEMENT  
DANS UNE COOPÉRATIVE

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
 Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
 Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*

\*Service de renseignements Informatisé 24 heures sur 24

# BAIL

d'un logement dans une coopérative

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**A ENTRE (ÉCRIRE LISIÈLEMENT)**

<b>LOCATAIRE</b>		<b>LOCATAIRE</b>	
Nom _____		Nom _____	
N <sup>o</sup> Rue	App.	N <sup>o</sup> Rue	App.
Municipalité _____		Municipalité _____	
Code postal _____		Code postal _____	
N <sup>o</sup> de téléphone _____		N <sup>o</sup> de téléphone _____	
Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire) _____		Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire) _____	
Adresse de courriel _____		Adresse de courriel _____	
<b>LOCATEUR</b>			
Nom _____			
N <sup>o</sup> Rue	App.	Municipalité	Code postal
N <sup>o</sup> de téléphone _____		Adresse de courriel _____	
Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire) _____			
Représenté par: _____			

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locataire et le locateur peuvent légalement utiliser.  
 Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie à la coopérative.

**B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)**

**Adresse**

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

Municipalité \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Nombre de pièces \_\_\_\_\_

Stationnement extérieur Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacement(s) \_\_\_\_\_

Stationnement intérieur Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacement(s) \_\_\_\_\_

Remise ou espace de rangement \_\_\_\_\_ Préciser \_\_\_\_\_

Autres \_\_\_\_\_

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire du locateur \_\_\_\_\_ Jour Mois Année \_\_\_\_\_

Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Jour Mois Année \_\_\_\_\_

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

<b>BAIL À DURÉE FIXE</b> Ce bail a une durée de _____ Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années Du _____ Au _____ Jour Mois Année    Jour Mois Année	<b>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</b> Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____ Jour Mois Année
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ni le locataire ni la coopérative ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 50).  
 Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

**D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)**

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

Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer.  Oui  Non

Préciser \_\_\_\_\_

Inclure, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

0000000000

**D | LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.) (suite)**

**DATE DU PAIEMENT**

■ **PREMIER TERME**  
Le loyer sera payé le  Jour  Mois  Année.

■ **AUTRES TERMES**  
Le paiement du loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour  Du mois  De la semaine  
Ou le . Préciser \_\_\_\_\_.

**MODE DE PAIEMENT**  
Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  Argent comptant  
 Chèque  Virement bancaire électronique  Autre \_\_\_\_\_.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés à la coopérative pour la durée du bail.  
Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**LIEU DU PAIEMENT**  
Le loyer sera payable au . Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste) \_\_\_\_\_.

**E | SERVICES ET CONDITIONS**

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**  
Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.  
Remis le  Jour  Mois  Année. Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**TRAVAUX ET RÉPARATIONS**  
Les travaux et les réparations à être exécutés par la coopérative et leurs échéanciers sont décrits ci-après :

■ Avant la délivrance du logement \_\_\_\_\_

■ En cours de bail \_\_\_\_\_

**SERVICES DU CONCIERGE**  
Préciser \_\_\_\_\_

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

Nom \_\_\_\_\_ N° de téléphone \_\_\_\_\_  
Adresse de courriel \_\_\_\_\_ Autre n° de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_

**SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION**  
Ceux-ci sont assumés par :

	Coopérative	Locataire		Coopérative	Locataire
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mazout	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**CONDITIONS**  
Le locataire a un droit d'accès au terrain.  Oui  Non. Préciser \_\_\_\_\_

Le locataire a le droit de garder un ou des animaux.  Oui  Non. Préciser \_\_\_\_\_

**AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS** (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

La coopérative ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, la coopérative ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes: Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement: La coopérative ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

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

Preuve de paiement: Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

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

S'il existe un tel règlement, la coopérative doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

**Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.**

Travaux et réparations: La coopérative doit, à la date prévue de 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 et l'échéancier de leur 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, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

0000000000

<b>F</b>	<b>RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL</b> (art. 1955 C.c.Q.)
<p><b>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 dans les cas suivants.</b>  <b>Cocher la situation qui s'applique :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est loué par la coopérative à l'un de ses <b>membres</b>.</p> <p style="text-align: center;"><b>OU</b></p> <p>Le logement est loué par la coopérative à un <b>non-membre</b> :</p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.</p> <p style="padding-left: 20px;">L'immeuble était prêt pour l'habitation le ____/____/____.</p> <p style="text-align: center;"><b>OU</b></p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.</p> <p style="padding-left: 20px;">L'immeuble était prêt pour l'habitation le ____/____/____.</p>	
Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).	
<b>G</b>	<b>AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE</b> (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)
<p><b>La coopérative n'a pas à donner le présent avis lorsqu'elle loue un logement à l'un de ses membres, ou lorsqu'un logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des cinq 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.</b></p> <p><b>Dans les autres cas, la coopérative doit donner obligatoirement le présent avis lors de la conclusion du bail.</b></p> <p>Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois    <input type="checkbox"/> Par semaine    <input type="checkbox"/> Autre _____</p>	
Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :	
_____	
_____	
Signature du mandataire de la coopérative	_____/_____/_____ Jour Mois Année
<b>H</b>	<b>SIGNATURES</b>
Signature du locataire (ou de son mandataire)	_____/_____/_____ Jour Mois Année
Signature du locataire (ou de son mandataire)	_____/_____/_____ Jour Mois Année
Signature du mandataire de la coopérative	_____/_____/_____ Jour Mois Année
Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Initiales du locataire    Initiales du locataire	
<b>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait</b> (exemples : autre locataire, caution). (Mention 12)	
Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) _____	Signature _____
Qualité _____	
Adresse du signataire _____	_____/_____/_____ Jour Mois Année
Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) _____	Signature _____
Qualité _____	
Adresse du signataire _____	_____/_____/_____ Jour Mois Année
La coopérative doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.)	
<b>I</b>	<b>AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE</b> (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)
<p>Un locataire <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> 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 conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.</p>	
<p><b>Avis à la coopérative</b></p> <p>Je déclare être <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> à _____.</p> <p style="text-align: center;">Nom du conjoint</p>	
<p>Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.</p>	
Signature du locataire ou du conjoint du locataire	_____/_____/_____ Jour Mois Année
Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.	

## MENTIONS

## En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs. 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 exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de le 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.).

L'exécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

## Charte des droits et libertés de la personne

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

## Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

La coopérative doit respecter les prescriptions de cette loi.

**Bail d'un logement à loyer modique et Annexe 6** 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 du Québec, lorsque le présent formulaire doit être utilisé.

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

## LA CONCLUSION DU BAIL

**La langue du bail et du règlement de l'immeuble 1.** Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, la coopérative et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

## 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.

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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail :

- à son droit au maintien dans le lieu (art. 1936 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement (art. 1870 C.c.Q.).

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

Sont 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 modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze 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.** Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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 expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la subdivision du logement, l'agrandissement substantiel ou la résiliation du bail par la coopérative. De plus, la coopérative peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 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 à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau 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 il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

Le décès

**9.** Le décès du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet à la coopérative un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet à la coopérative un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant à la coopérative, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et la coopérative en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par la coopérative durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 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 trois semaines pour le paiement du loyer, la coopérative peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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 CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

**11.** Le conjoint, marié ou uni civilement, 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 (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

## La responsabilité des colocataires et de la caution

**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 pareil cas, chacun des colocataires 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 caution qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 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.).

**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.).

**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 la destination 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 détérioration substantielle 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.** La coopérative ne peut offrir un logement 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce 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 dix 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 ni 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 à tout moment pour poursuivre 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 effectuées (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 ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est dû au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix 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 dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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 l'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 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 trois cas, la coopérative doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

**30.** Le locataire qui avise la coopérative de son intention de quitter le logement 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 vingt-quatre 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 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 qui sont prévus à la loi, la coopérative peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par la coopérative ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

**33.** Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé 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

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par la coopérative (exemple : avis de modification du 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 (art. 1898 C.c.Q.).

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

**36.** Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

## LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

### La reconduction du bail

**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 d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Elle peut cependant, lors de la reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative.

### La non-reconduction du bail par le locataire

**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 (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

### 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 le modifier ;
- 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 ou les modifications proposées est d'un 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 un 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
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Lorsque le locataire est membre de la coopérative ou lorsque l'immeuble a été construit ou a fait l'objet d'un changement d'affectation ou cours des cinq dernières années et que la section F est remplie, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter son logement à la fin du bail.

Dans les autres cas, si le locataire refuse la ou les modifications 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.

### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

**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 cinq dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F (art. 1955 C.c.Q.).

Dans les autres cas, la coopérative a un 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 (voir tableau B). Si la coopérative ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

### L'entente sur les modifications

**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 (art. 1895 C.c.Q.).

### La contestation du réajustement de loyer

**44.** Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze 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 a fait l'objet d'un changement d'affectation ou cours des cinq dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F (art. 1949 et 1955 C.c.Q.).

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

**LA CESSIION 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 le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers la coopérative (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage 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 quinze jours de la réception de l'avis. Sinon, elle 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 dix jours du sous-locateur ou, à défaut, de la coopérative (art. 1940 C.c.Q.).

**LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE**

50. Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment 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 est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Avis (art. 1974 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est relogé durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

Avis (art. 1974.1 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est relogé durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec

les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ du logement, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

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

51. Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à 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 les parties, 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.).

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

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	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
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

**LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS** (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	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
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	<b>Le locataire est membre de la coopérative</b>	<b>Le locataire est membre de la coopérative</b>
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Le membre de la coopérative doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification.	Si le bail du membre mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (voir 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 un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures.
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée	Le membre qui refuse la modification du bail demandée doit quitter le logement à la fin du bail. Voir la section F et la mention 41. <b>Si le membre ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.</b>	La coopérative a un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures.
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	<b>Le locataire n'est pas membre de la coopérative</b> Le locataire doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. <b>Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification demandée.</b> Voir les restrictions à la section F et la mention 41.	<b>Le locataire n'est pas membre de la coopérative</b> La coopérative a un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures.



**ANNEXE 5**

(a. 1)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT ENTRE  
LE LOCATAIRE ET LE LOCATEUR

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*

\*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# BAIL de logement

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**A ENTRE LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)**

**Nom** \_\_\_\_\_  
N° Rue App. \_\_\_\_\_  
Municipalité Code postal \_\_\_\_\_  
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_  
Adresse de courriel \_\_\_\_\_

**Nom** \_\_\_\_\_  
N° Rue App. \_\_\_\_\_  
Municipalité Code postal \_\_\_\_\_  
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_  
Adresse de courriel \_\_\_\_\_  
S'il y a lieu, représenté par: \_\_\_\_\_

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locataire et le locateur peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

**B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)**

Adresse N° Rue App. \_\_\_\_\_  
Municipalité Code postal Nombre de pièces \_\_\_\_\_

Le logement est loué à des fins d'habitation seulement.  Oui  Non  
Si la case « Non » a été cochée, le logement est loué à des fins mixtes d'habitation et \_\_\_\_\_, mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).  
Préciser (exemples: professionnelle, commerciale)

Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divisée.  Oui  Non  
 Stationnement extérieur Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacement(s) \_\_\_\_\_  
 Stationnement intérieur Nombre de places \_\_\_\_\_ Emplacement(s) \_\_\_\_\_  
 Remise ou espace de rangement \_\_\_\_\_  
Préciser \_\_\_\_\_

**Autres accessoires et dépendances** \_\_\_\_\_  
Préciser \_\_\_\_\_

Des meubles sont loués et inclus dans le coût du loyer.  Oui  Non  
Préciser (coût) \_\_\_\_\_

**Appareils**  Laveuse  Commode(s) Nombre \_\_\_\_\_ **Autres**  
 Cuisinière  Sécheuse  Canapé(s) Nombre \_\_\_\_\_  Avertisseur(s) de fumée Nombre \_\_\_\_\_  
 Four à micro-ondes **Meubles**  Fauteuil(s) Nombre \_\_\_\_\_  Autres Nombre \_\_\_\_\_  
 Lave-vaisselle  Table(s) Nombre \_\_\_\_\_  Lit(s) Nombre Format \_\_\_\_\_  
 Réfrigérateur  Chaise(s) Nombre \_\_\_\_\_

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_  
Initiales du locataire \_\_\_\_\_ Jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_

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

**BAIL À DURÉE FIXE**  
Ce bail a une durée de \_\_\_\_\_  
Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années  
Du \_\_\_\_\_ Jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_ Au \_\_\_\_\_ Jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_

**BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE**  
Ce bail est à durée indéterminée,  
commençant le \_\_\_\_\_ Jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_

Ni le locataire ni le locateur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

Régie du logement

Reproduction interdite

1 de 8

Initiales du locataire \_\_\_\_\_

Initiales du locataire \_\_\_\_\_

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)			
Le loyer est de _____ \$ <input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine pour un total de _____ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).	Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.		
Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).		
Préciser _____	<b>Le locataire ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés).</b>		
Inclure, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.	Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, le locataire ne peut exiger d'avance que le paiement du <b>premier terme</b> de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.		
<b>DATE DU PAIEMENT</b>	Paiement des autres termes: Le loyer est payable le <b>premier jour</b> de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.		
■ <b>PREMIER TERME</b> Le loyer sera payé le _____ Jour      Mois      Année	Mode de paiement: Le locataire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.		
■ <b>AUTRES TERMES</b> Le paiement du loyer se fera le 1 <sup>er</sup> jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine Ou le _____ Préciser	Lieu du paiement: Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).		
<b>MODE DE PAIEMENT</b>	Preuve de paiement: Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).		
Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant: <input type="checkbox"/> Argent comptant <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Autre _____			
Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.			
Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____			
<b>LIEU DU PAIEMENT</b>			
Le loyer sera payable au _____ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste)			
E SERVICES ET CONDITIONS			
<b>RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE</b>	Règlement de l'immeuble: Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.		
Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire <b>avant</b> la conclusion du bail. Remis le _____ Jour      Mois      Année                        Initiales du locataire                Initiales du locataire	S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire <b>avant</b> la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).		
<b>COPROPRIÉTÉ DIVISÉ</b>	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 locateur ou par le syndicat de la copropriété (art. 1057 C.c.Q.).		
Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire. Remis le _____ Jour      Mois      Année                        Initiales du locataire                Initiales du locataire			
<b>TRAVAUX ET RÉPARATIONS</b>			
Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échanciers sont décrits ci-après:			
■ <b>Avant</b> la délivrance du logement _____			
_____			
■ <b>En cours</b> de bail _____			
_____			
<b>SERVICES DU CONCIERGE</b>	Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.		
Préciser _____	Travaux et réparations: Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et le locateur peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).		
Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:	Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).		
Nom _____ N° de téléphone _____	Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).		
Adresse de courriel _____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____			
<b>SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION</b>			
<b>Ceux-ci sont assumés par:</b>			
<b>Locateur</b>	<b>Locataire</b>	<b>Locateur</b>	<b>Locataire</b>
Chauffage du logement <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électricité <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (location) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déneigement et déglacage <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Stationnement <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Taxe de consommation d'eau du logement <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Balcon <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaz <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Entrée, trottoir, allée <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mazout <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Escalier <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>CONDITIONS</b>			
Le locataire a un droit d'accès au terrain. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Préciser _____		
Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Préciser _____		
<b>AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS</b> (exemples: antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)	_____		



<b>F   RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)</b>	
<p><b>Le locataire et le locateur ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p><b>OU</b></p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).</p>	<p><b>Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41).</b></p> <p><b>Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).</b></p>
<b>G   AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)</b>	
<p><b>Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.</b></p> <p>Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois    <input type="checkbox"/> Par semaine    <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.</p> <p><input type="checkbox"/> Oui    <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Signature du locateur _____</p> <p style="text-align: right;">Jour Mois Année</p>	<p>Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.</p>
<b>H   SIGNATURES</b>	
<p>Signature du locateur (ou de son mandataire) _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire (ou de son mandataire) _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p>Signature du locateur (ou de son mandataire) _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire (ou de son mandataire) _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p> <p>Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui    <input type="checkbox"/> Non</p> <p style="padding-left: 40px;">Initiales du locataire _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Initiales du locataire _____</p> <p><b>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, autre locateur, caution).</b> (Mention 12)</p> <p>Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: right;">Jour Mois Année</p> <p>Nom (ÉCRIRE LISIÈLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: right;">Jour Mois Année</p>	
Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).	
<b>I   AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)</b>	
<p>Un locataire <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.</p> <p><b>Avis au locateur</b></p> <p>Je déclare être <b>marié</b> ou <b>uni civilement</b> à _____.</p> <p style="padding-left: 40px;">Nom du conjoint</p> <p>Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.</p> <p>Signature du locataire ou du conjoint du locataire _____</p> <p style="padding-left: 40px;">Jour Mois Année</p>	
Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.	



## MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs. 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 exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locateur 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.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

**Charte des droits et libertés de la personne**  
Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

**Accès et protection des renseignements personnels**

Le locateur, s'il est un organisme public, doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Sinon, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

**Autres baux et Annexe 6**

Des règles particulières s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au bail dans un établissement d'enseignement, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile et au bail d'un logement dans une coopérative d'habitation.

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail, services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

**LA CONCLUSION DU BAIL****La langue du bail et du règlement de l'immeuble**

1. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

**Les clauses du bail**

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

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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 C.c.Q. sont sans effet.

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.).

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur 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 modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une clause qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze 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. Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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 expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur. De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 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 à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

**Le nouveau 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 il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

**Le décès**

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

**Le non-paiement du loyer**

10. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

**LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES**

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, 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 locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

**La responsabilité des colocataires**

et de la caution

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 le locataire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des colocataires 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 caution qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

#### LA JOUISSANCE DES LIEUX

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

**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.).

**15.** Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, 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 locateur (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 locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

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

##### L'obligation d'entretien

**19.** Le locataire 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 locataire 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 détérioration substantielle du logement doit en aviser le locateur 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 ne peut offrir un logement 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est rélégitimé 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 locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

##### Les réparations urgentes et nécessaires

**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 locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni 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 locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte au locateur 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

##### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**27.** Le locataire 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 ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix 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 locateur peut, dans les dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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 locateur 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 locateur, 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 locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état 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 trois cas, le locateur doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

**30.** Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur 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 locataire n'est pas obligé d'aviser le locateur de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

**31.** Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 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 qui sont prévus à la loi, le locateur peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le locateur ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

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

**34.** Le locataire 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

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification du 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 (art. 1898 C.c.Q.).

**Exception :** Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

**36.** Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

#### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

##### La reconduction du bail

**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 d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

##### La non-reconduction du bail par le locataire

**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 locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

##### La modification du bail

**39.** Le locateur 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 locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier;
- 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 ou les modifications proposées est d'un 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 un mois à compter de la réception de l'avis du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous); ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

**Exception :** Lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

Un modèle d'« Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail » et de la réponse du locataire à cet avis se trouvent à la fin des présentes mentions et sur le site Web de la Régie du logement ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)).

**La fixation des conditions du bail par la Régie du logement**

**42.** Le locateur a un 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 (voir **tableau B**). Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

**L'entente sur les modifications**

**43.** Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

**La contestation du réajustement de loyer**

**44.** Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le locateur 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 d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

**LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION**  
(art. 1957 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 à 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 conjoint.

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

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

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 locateur, s'il y a lieu;
- la date prévue de la reprise du logement.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.).

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**).

#### 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 le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers le locateur (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du locateur (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 locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**48.** Le locataire doit donner au locateur 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 locateur doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les quinze jours de la réception de l'avis. Sinon, il est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

**49.** Le locateur 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 dix jours du sous-locateur ou, à défaut, du locateur (art. 1940 C.c.Q.).

#### LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

**51.** Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment 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 est une **personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans

tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

**Avis** (art. 1974 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou **avant l'expiration de ce délai** si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

**Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée** certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence** d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

**Avis** (art. 1974.1 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou **avant l'expiration de ce délai** si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une **attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice**, qui, sur le vu de la **déclaration sous serment du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

**Services** (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer induit des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ du logement, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

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

**52.** Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (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 les parties, 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 locateur peut les conserver en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, le locateur peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

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

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	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 locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

## LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 41: Exception	

## LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur-proprétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur-proprétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-proprétaire. 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
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

## LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Contestation à la Régie du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

## FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

000000000000

## MODÈLE D'AVIS

## AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1942 et 1943 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
 Nom du locataire Adresse

## AU RENOUELEMENT DE VOTRE BAIL, J'ENTENDS MODIFIER LA OU LES CONDITIONS SUIVANTES :

## 1 – Montant du loyer (cocher la case appropriée)

- Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté à \_\_\_\_\_ \$. (Indiquer le nouveau loyer)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ \$. (Indiquer le montant de l'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer du bail qui se termine le \_\_\_\_\_, faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision,  
 sera augmenté de \_\_\_\_\_ % du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

## 2 – Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Jour Mois Année

## 3 – Autre(s) modification(s)

**Avis au locataire :** SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou SI VOUS DÉMÉNAGEZ à la fin du bail, VOUS DEVEZ RÉPONDRE à cet avis dans le MOIS de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Nom du locateur ou du mandataire Adresse  
 N<sup>o</sup> de téléphone Signature du locateur ou du mandataire Jour Mois Année

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI L'AVIS EST REMIS AU LOCATAIRE EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cet avis, le :

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locataire

Le locateur devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locataire (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).

Pour répondre à cet avis, le locataire peut utiliser le modèle de réponse proposé par la Régie du logement qui peut être obtenu sur son site Web ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)), dans ses bureaux ou par la poste.

## MODÈLE DE RÉPONSE

## RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1945 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
 Nom du locateur ou du mandataire Adresse du locateur ou du mandataire

Adresse du logement loué

**EN RÉPONSE À VOTRE AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL, JE VOUS INFORME QUE** (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

- J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.  
 Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.  
 Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locataire

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI LA RÉPONSE EST REMISE AU LOCATEUR EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail, le :

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locateur ou du mandataire

Le locataire devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locateur (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).



**ANNEXE 6**

(a. 2)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

ANNEXE 6 AU BAIL : SERVICES OFFERTS AU LOCATAIRE PAR LE LOCATEUR

Régie  
du logement  
**Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*  
\*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# ANNEXE 6

## AU BAIL

Services offerts au locataire  
par le locateur

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

**EN RÉFÉRENCE AU BAIL N<sup>o</sup>**

La présente annexe doit être utilisée lorsqu'un locateur offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du **Code civil du Québec (C.c.Q.)**.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locataires et des locateurs que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 C.c.Q., ainsi que certaines dispositions relatives aux personnes vivant dans une résidence privée pour aînés, selon la **Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS)** et le **Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés**, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples : repas, soins infirmiers, blanderie), aux accessoires et aux dépendances.

Le locateur ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

**COÛT DES SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE**

Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir la présente annexe et inscrire la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. Il en est de même pour une personne âgée admise dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services.

**AVIS DE RÉSILIATION DE BAIL (art. 1938, 1939, 1974 et 1974.1 C.c.Q.)**

Le locateur qui reçoit un avis écrit de résiliation en cours de bail ne peut réclamer que le loyer qui se rapporte au logement ainsi que la partie du loyer afférente aux coûts des services prévus au bail, à la présente annexe ou dans un contrat distinct, et qui ont été fournis au locataire avant son départ du logement, lorsque ce dernier le quitte pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

1. s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
2. s'il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal; ou
3. s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
4. si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence de son conjoint ou de son ancien conjoint, ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers; ou
5. s'il est décédé, l'avis de résiliation peut être donné par l'une des personnes prévues à la loi (voir la mention sur le décès aux formulaires de bail obligatoires), ou
6. s'il est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHLSD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

**RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS**

L'exploitant d'une résidence privée pour personnes âgées doit obtenir un certificat de conformité en vertu de la LSSSS qui définit la dénomination « résidence privée pour aînés ». Seul l'exploitant ayant obtenu une certification ou une attestation temporaire pourra utiliser cette appellation.

Pour conserver ce certificat, l'exploitant doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires et de normes d'exploitation. Ces derniers sont définis dans le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés.

Ils concernent notamment les droits des résidents, l'échange d'information entre l'exploitant et ses locataires relativement à leur santé et à leur sécurité, l'alimentation, la médication et l'assurance responsabilité. Dans certains cas et aux conditions prévues à la LSSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être relocalisé (art. 346.0.18 et 346.0.20.2 à 346.0.20.4 de la LSSSS).

**■ Services destinés à des personnes âgées autonomes**

Le locateur d'une résidence privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité ou de loisirs (voir ci-après les parties 1 et 2). De plus, l'exploitant d'une telle résidence doit remettre à la personne qui souhaite y résider ou à son représentant, le cas échéant, un document qui doit notamment mentionner qu'il n'offre aucun service infirmier ou d'assistance personnelle.

**■ Services destinés à des personnes âgées semi-autonomes**

Le locateur d'une résidence privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers (voir ci-après les parties 1 et 2). De plus, au moins l'un des services offerts au locataire, appartient à la catégorie des services d'assistance personnelle ou à la catégorie des soins infirmiers. Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, selon la loi ou un règlement habilitant, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Une même résidence peut offrir des services destinés à la fois à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes.

**RESPECT DU BAIL**

Le locateur doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite y habiter ou son représentant, le cas échéant, l'ensemble des services qu'elle veut obtenir. Pendant la durée du bail, le locateur doit offrir et maintenir les services prévus au bail ou dans la présente annexe, ou dans un contrat distinct, et ce, sans augmentation de coût, ni diminution de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail ou à la présente annexe, ou dans un contrat distinct.

**CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE**

Les droits et obligations découlant du bail doivent s'exercer dans le respect de la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne âgée ou handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

PARTIE 1		DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS	
Le locateur doit fournir le logement et maintenir l'ensemble des services, des accessoires et des dépendances pour lesquels le locataire s'engage à payer un loyer.			
<b>Cocher ce qui est inclus au bail.</b>			
<b>TYPE DE RÉSIDENCE</b>		<b>ACTIVITÉS RELIGIEUSES</b> <input type="checkbox"/>	
RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS OFFRANT		- préciser: _____	
<b>DES SERVICES DESTINÉS:</b>		<b>SERVICES DE LOISIRS</b>	
■ à des personnes autonomes <input type="checkbox"/>		ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS <input type="checkbox"/>	
■ à des personnes semi-autonomes <input type="checkbox"/>		- préciser: _____	
<b>AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT</b> <input type="checkbox"/>		<b>ANIMATEUR</b> <input type="checkbox"/>	
- préciser: _____		<b>ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR</b>	
<b>DESCRIPTION DES LIEUX</b>		■ bibliothèque <input type="checkbox"/>	
■ logement de _____ pièces <input type="checkbox"/>		■ cuisine commune <input type="checkbox"/>	
■ chambre <input type="checkbox"/>		■ espace privé pour recevoir des visiteurs <input type="checkbox"/>	
- privée <input type="checkbox"/>		■ piscine <input type="checkbox"/>	
- commune <input type="checkbox"/>		■ salle d'entraînement physique <input type="checkbox"/>	
<b>SALLE DE BAIN</b>		■ salle de billard <input type="checkbox"/>	
■ privée <input type="checkbox"/>		■ salle de cinéma maison <input type="checkbox"/>	
■ commune <input type="checkbox"/>		■ salle de loisirs multifonctionnelle <input type="checkbox"/>	
<b>BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES</b>		■ salle de quilles <input type="checkbox"/>	
■ salle de bain <input type="checkbox"/>		■ salle de réception <input type="checkbox"/>	
■ corridors (aires communes) <input type="checkbox"/>		- en location au coût de _____ \$	
<b>CHAUFFAGE</b>		■ salon Internet <input type="checkbox"/>	
■ système central <input type="checkbox"/>		■ autres: _____ <input type="checkbox"/>	
■ contrôle individuel <input type="checkbox"/>		<b>ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR</b>	
<b>CLIMATISATION</b>		■ aire de jeux <input type="checkbox"/>	
■ système central <input type="checkbox"/>		■ aire de repos <input type="checkbox"/>	
■ contrôle individuel <input type="checkbox"/>		■ jardin <input type="checkbox"/>	
■ système de climatisation personnel autorisé <input type="checkbox"/>		■ piscine <input type="checkbox"/>	
- type: _____		■ autres: _____ <input type="checkbox"/>	
<b>SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION</b>		<b>AUTRES SERVICES OFFERTS</b>	
■ téléphone <input type="checkbox"/>		SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS <input type="checkbox"/>	
■ câblodistribution <input type="checkbox"/>		<b>SERVICES MÉDICAUX</b> <input type="checkbox"/>	
■ réseau Internet sans fil <input type="checkbox"/>		- préciser: _____	
■ Internet avec fil <input type="checkbox"/>		<b>SOINS INFIRMIERS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)</b>	
■ autres: _____ <input type="checkbox"/>		■ infirmière et infirmier <input type="checkbox"/>	
<b>SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE</b>		- préciser: _____	
■ fixe <input type="checkbox"/>		- horaire: _____	
- lit <input type="checkbox"/>		■ infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire <input type="checkbox"/>	
- salle de bain <input type="checkbox"/>		- préciser: _____	
- salle d'eau <input type="checkbox"/>		- horaire: _____	
- autres: _____ <input type="checkbox"/>		<b>PRÉPOSÉ (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)</b> <input type="checkbox"/>	
■ mobile <input type="checkbox"/>		- préciser: _____	
<b>FAUTEUIL ROULANT OU À PROPULSION MOTORISÉE</b>		- horaire: _____	
■ logement accessible et aménagé <input type="checkbox"/>		<b>SÉCURITÉ</b> <input type="checkbox"/>	
<b>MEUBLES ET APPAREILS (LE LOCATAIRE A LE DROIT D'APPORTER):</b>		■ horaire: _____	
■ appareils électroménagers <input type="checkbox"/>		■ membre du personnel <input type="checkbox"/>	
- préciser: _____		- infirmière et infirmier <input type="checkbox"/>	
■ téléviseur <input type="checkbox"/>		- infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire <input type="checkbox"/>	
■ meubles <input type="checkbox"/>		- préposé <input type="checkbox"/>	
- préciser: _____		- gardien <input type="checkbox"/>	
<b>BALCON</b>		- réceptionniste <input type="checkbox"/>	
■ privé <input type="checkbox"/>		- autres: _____ <input type="checkbox"/>	
■ commun <input type="checkbox"/>		<b>TRANSPORT</b>	
<b>ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ</b> <input type="checkbox"/>		■ service de navette <input type="checkbox"/>	
- emplacement: _____		■ autres: _____ <input type="checkbox"/>	
<b>SALLE DE LAVAGE</b>		- service payable à chaque utilisation oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
■ salle de lavage commune <input type="checkbox"/>		<b>AUTRES</b> _____	
- service payable à chaque utilisation oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		_____	
<b>ASCENSEUR</b> <input type="checkbox"/>		_____	



PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS	
<p>Le locataire a l'obligation d'indiquer le coût du loyer attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire. Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.</p> <p>Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande, aux coûts prévus à la liste de l'ensemble des services offerts remise au locataire ou à son représentant, le cas échéant, par l'exploitant d'une résidence privée pour aînés, avant la conclusion du bail. Le locataire s'engage à fournir ces services aux mêmes coûts que ceux qui sont indiqués sur cette liste, et ce, pendant toute la durée du bail.</p> <p>Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.</p>	
<p><b>SERVICES ALIMENTAIRES</b></p> <p><b>REPAS</b></p> <p>▣ nombre de repas quotidiens : _____</p> <p>- déjeuner <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- dîner <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- souper <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>▣ type de menus</p> <p>- menus du jour <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- menus au choix <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- menus diététiques <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>HORAIRE DES REPAS</b></p> <p>▣ déjeuner de _____ à _____</p> <p>▣ dîner de _____ à _____</p> <p>▣ souper de _____ à _____</p> <p><b>COLLATIONS</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>▣ nombre de collations par jour : _____</p> <p>- horaire : _____</p> <p><b>LES REPAS ET COLLATIONS SONT SERVIS :</b></p> <p>▣ à la salle à manger <input type="checkbox"/></p> <p>▣ à la cafétéria <input type="checkbox"/></p> <p>▣ au logement ou à la chambre <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL :</b> _____ \$</p>	<p><b>SOINS INFIRMIERS</b></p> <p><b>INFIRMIÈRE ET INFIRMIER</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p><b>INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p><b>PRÉPOSÉ</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL :</b> _____ \$</p>
<p><b>SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE</b></p> <p><b>AIDE À L'ALIMENTATION</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE</b></p> <p>▣ hygiène quotidienne <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>▣ au bain _____ \$</p> <p>_____ fois par semaine</p> <p>▣ à l'habillage <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>▣ autres : _____ \$</p> <p><b>MÉDICAMENTS</b></p> <p>▣ distribution des médicaments <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>▣ administration des médicaments <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL :</b> _____ \$</p>	<p><b>SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE</b></p> <p><b>BUANDERIE</b></p> <p>▣ linge de maison _____ fois par semaine ou _____ fois par mois <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>▣ vêtements _____ fois par semaine ou _____ fois par mois <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p><b>ENTRETIEN MÉNAGER</b></p> <p>▣ ménage du logement ou de la chambre _____ fois par semaine ou _____ fois par mois <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL :</b> _____ \$</p>
<p><b>AUTRES SERVICES OFFERTS</b></p> <p><b>AIDE AU DÉPLACEMENT</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT</b></p> <p>▣ visites médicales <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>▣ courses <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p><b>AUTRES :</b> _____ \$</p> <p><b>DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance)</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p><b>ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL :</b> _____ \$</p>	<p><b>COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES INCLUS</b> _____ \$</p> <p>+ <b>LOYER DE BASE</b> (voir le formulaire de bail obligatoire) _____ \$</p> <p><b>LOYER TOTAL</b> _____ \$</p>
<p><b>SIGNATURES</b></p> <p>_____ Signature du locataire (ou de son mandataire)      Jour    Mois    Année      Signature du locataire (ou de son mandataire)      Jour    Mois    Année</p> <p>_____ Signature du locataire (ou de son mandataire)      Jour    Mois    Année      Signature du locataire (ou de son mandataire)      Jour    Mois    Année</p> <p>_____ Autre signataire (exemples : témoin ou autre)      Jour    Mois    Année      Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et n<sup>o</sup> de téléphone)</p>	

**ANNEXE 7**

(a. 3)

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

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
 Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
 Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*  
 \*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# ÉCRIT OBLIGATOIRE

en cas de bail verbal

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

Quand le bail est verbal, le locataire doit remettre au locataire, dans les dix jours de sa conclusion, le présent formulaire (art. 1895 C.c.Q.).

A	ENTRE LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)	ET LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)
<b>Nom</b>		<b>Nom</b>
N <sup>o</sup> Rue App.		N <sup>o</sup> Rue App.
Municipalité Code postal		Municipalité Code postal
N <sup>o</sup> de téléphone Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)		N <sup>o</sup> de téléphone Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		Adresse de courriel
<b>Nom</b>		<b>Nom</b>
N <sup>o</sup> Rue App.		N <sup>o</sup> Rue App.
Municipalité Code postal		Municipalité Code postal
N <sup>o</sup> de téléphone Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)		N <sup>o</sup> de téléphone Autre n <sup>o</sup> de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :		
<b>ADRESSE DU LOGEMENT LOUÉ</b>		
N <sup>o</sup> Rue App. Municipalité Code postal		
Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locataire et le locateur peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.		
<b>B LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)</b>		
Le loyer est de _____ \$ <input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine		
pour un total de _____ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).		
Si le bail comprend des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.		
<b>C RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)</b>		
Le locataire et le locateur ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:		
<input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.		
L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____, _____, _____.		
OU		
<input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.		
L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____, _____, _____.		
Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).		
<b>D AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)</b>		
Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section C est cochée.		
Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.		
<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____		
Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.		
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemples: ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage):		
_____		
Signature du locateur _____ Jour Mois Année		
Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter son logement à la fin du bail (mentions 48 et 50).		
Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 50 et 51).		
Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.		
Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce 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 deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.		

Régie du logement

Reproduction interdite

## MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs. 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 exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locateur 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.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

**Charte des droits et libertés de la personne**

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

**Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé**

Le locateur doit respecter les prescriptions de cette loi.

**Autres baux et Annexe 6**

Des règles particulières s'appliquent à la location :

- d'une chambre à un étudiant par un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.);
- d'un logement dans une coopérative d'habitation (art. 1955 C.c.Q.);
- d'un logement à loyer modique (art. 1984 à 1995 C.c.Q.);
- d'un terrain loué pour l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.).

Si la location comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

## LE LOGEMENT

1. Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.c.Q.).

## LA CONCLUSION DU BAIL

2. Le contrat de location d'un logement est un bail. La conclusion du bail a lieu lorsque le locateur 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**

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

S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il 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.).

**Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.**

**La langue de l'écrit et du règlement de l'immeuble**

4. L'écrit et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

**Les conditions du bail**

5. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur différentes conditions du bail, mais ils ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 23, 24 et 61 à 63 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

6. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les conditions qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 C.c.Q. sont sans effet.

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

Sont aussi sans effet :

- une condition qui limite la responsabilité du locateur 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 modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- une condition qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- une condition qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze 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.).

7. Le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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.).

## LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

8. 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 expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur. De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconstruction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

9. 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 à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

**Le nouveau locateur**

10. 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.).

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

**Le décès**

12. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois suivant l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

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

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



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

**14.** Le locataire ne peut offrir un logement 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

#### LE PAIEMENT DU LOYER

**15.** Lors de la conclusion du bail, le locataire ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

**Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés)** (art. 1904 C.c.Q.).

**16.** Le locataire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté pour le paiement du loyer, mais les parties peuvent en convenir autrement (art. 1904 al. 2 C.c.Q.).

**17.** Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564, 1568, 1855 et 1903 C.c.Q.).

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

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

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

**20.** Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

#### LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

**La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement**

**21.** Le conjoint, marié ou uni civilement, 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 locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

**La responsabilité des colocataires et de la caution**

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

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des colocataires 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 caution qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du

bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

#### LA JOUISSANCE DES LIEUX

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

**24.** 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.).

**25.** Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, 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 locateur (art. 1919 C.c.Q.).

**26.** 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.).

**27.** 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.).

**28.** En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

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

**L'obligation d'entretien**

**29.** Le locateur 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.).

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

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

**32.** 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.).

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

**Les réparations urgentes et nécessaires**

**34.** 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 locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

**35.** 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 locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte au locateur 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

**Les travaux majeurs non urgents**

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**36.** Le locateur 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 ainsi que 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 dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix 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 locateur peut, dans les dix 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, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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

**37.** Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le locateur 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 locateur, 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.).

**38.** Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

- en vérifier l'état 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 trois cas, le locateur doit donner au locataire un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

**39.** Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur 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 locateur n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

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

**41.** 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 qui sont prévus à la loi, le locateur peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.



L'abus du droit d'accès par le locataire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

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

**43.** Le locateur 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

**44.** Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification du 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 (art. 1898 C.c.Q.).

**Exception :** Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

**45.** Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

#### LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

##### La reconduction du bail

**46.** 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 d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locateur peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

##### La non-reconduction du bail par le locataire

**47.** 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 locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **tableau A** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

##### La modification du bail

**48.** Le locateur 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.).

**49.** Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier ;
- 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 ou les modifications proposées est d'un 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.)

**50.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a un mois à compter de la réception de l'avis du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 51.

**Exception :** Lorsqu'une des deux cases de la section C est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

Un modèle d'« Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail » et de la réponse du locataire à cet avis se trouvent à la fin des présentes mentions et sur le site Web de la Régie du logement ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)).

##### La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

**51.** Le locateur a un 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 (voir **tableau B**). Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

##### L'entente sur les modifications

**52.** Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

##### La contestation du réajustement de loyer

**53.** Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois prévoit un réajustement du loyer, le locateur ou le locateur 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 d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

##### LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION

(art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

**54.** 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 à 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 conjoint.

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

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien ;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

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 locateur, s'il y a lieu ;

- la date prévue de la reprise du logement.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.).

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**).

##### LA CESSIION ET LA SOUS-LOCATION

**55.** Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers le locateur (art. 1873 C.c.Q.).

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

**56.** Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**57.** Le locataire doit donner au locateur 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 locateur doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les quinze jours de la réception de l'avis. Sinon, il est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

**58.** Le locateur 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.).

**59.** 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 dix jours du sous-locateur ou, à défaut, du locateur (art. 1940 C.c.Q.).

##### LA RÉSIILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

**60.** Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment 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 est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Avis (art. 1974 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou **avant l'expiration de ce délai** si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

**Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée** certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

**Avis** (art. 1974.1 C.c.Q.)

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents

provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

**Services** (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ du logement, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

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

**61.** Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

**62.** 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 les parties, sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

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

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, le locateur peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

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

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	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 locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

#### LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 50: Exception	

#### LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur-propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le locateur-propriétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-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
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

#### LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1 <sup>re</sup> étape : Avis du locateur	2 <sup>e</sup> étape : Contestation à la Régie du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

#### FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

## MODÈLE D'AVIS

## AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1942 et 1943 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
 Nom du locataire Adresse

## AU RENOUELEMENT DE VOTRE BAIL, J'ENTENDS MODIFIER LA OU LES CONDITIONS SUIVANTES:

## 1 – Montant du loyer (cocher la case appropriée)

- Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté à \_\_\_\_\_ \$ . (Indiquer le nouveau loyer)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ \$ . (Indiquer le montant de l'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ % . (Indiquer le pourcentage d'augmentation)  
 Ou  
 Votre loyer du bail qui se termine le \_\_\_\_\_, faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision,  
 sera augmenté de \_\_\_\_\_ % du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

## 2 – Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Jour Mois Année

## 3 – Autre(s) modification(s)

**Avis au locataire:** SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou SI VOUS DÉMÉNAGEZ à la fin du bail, VOUS DEVEZ RÉPONDRE à cet avis dans les MOIS de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Nom du locateur ou du mandataire Adresse  
 N° de téléphone Signature du locateur ou du mandataire Jour Mois Année

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI L'AVIS EST REMIS AU LOCATAIRE EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cet avis, le:

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locataire

Le locateur devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locataire (exemples: accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).

Pour répondre à cet avis, le locataire peut utiliser le modèle de réponse proposé par la Régie du logement qui peut être obtenu sur son site Web ([www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)), dans ses bureaux ou par la poste.

## MODÈLE DE RÉPONSE

## RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL (art. 1945 C.c.Q.)

Avis à \_\_\_\_\_  
 Nom du locateur ou du mandataire Adresse du locateur ou du mandataire

Adresse du logement loué

EN RÉPONSE À VOTRE AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL, JE VOUS INFORME QUE (choisir une des trois réponses parmi les suivantes:)

- J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.  
 Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.  
 Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.  
 Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section C de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locataire

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION, SI LA RÉPONSE EST REMISE AU LOCATEUR EN MAINS PROPRES

J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail, le:

\_\_\_\_\_  
 Jour Mois Année Signature du locateur ou du mandataire

Le locataire devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locateur (exemples: accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).