

Gouvernement du Québec

Décret 972-2014, 12 novembre 2014

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

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

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 5^o du premier alinéa de l'article 108 de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1), le gouvernement peut, par règlement, imposer l'inclusion de mentions obligatoires dans le bail, l'écrit ou l'avis visé dans les articles 1895 et 1896 du Code civil et, dans le cas du bail ou de l'écrit visé au premier alinéa de l'article 1895 du Code civil, prescrire l'utilisation obligatoire du formulaire de bail de la Régie du logement ou de l'écrit produit par la Régie et en fixer le prix de vente;

ATTENDU QUE, en vertu du premier alinéa de l'article 1895 du Code civil, le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement et qu'en outre, ce bail ou cet écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement;

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

ATTENDU QUE, conformément à ces dispositions, le gouvernement, par le décret numéro 907-96 du 17 juillet 1996, a édicté le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre R-8.1, r. 3);

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

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), un projet de Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 27 novembre 2013 avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

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

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire :

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

Le greffier du Conseil exécutif,
JUAN ROBERTO IGLESIAS

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^{er} 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, le 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 24 février 2015.

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			
FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT EN DOUBLE EXEMPLAIRE			
A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) (L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT)		ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT) (L'ÉTUDIANT)	
Nom _____		Nom _____	
N ^o Rue App.	N ^o Rue App.		
Municipalité Code postal	Municipalité Code postal		
N ^o de téléphone Autre n ^o de téléphone (cellulaire)	N ^o de téléphone Autre n ^o de téléphone (cellulaire)		
Adresse de courriel _____		Adresse de courriel _____	
Représenté par: _____		Représenté par: _____	
Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'établissement d'enseignement et celui de l'étudiant 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.			
<input type="checkbox"/> Stationnement extérieur	Emplacement _____		
<input type="checkbox"/> Stationnement intérieur	Emplacement _____		
Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
Appareils	Meubles	Autres	
<input type="checkbox"/> Cuisinière	<input type="checkbox"/> Table(s) _____ Nombre _____	<input type="checkbox"/> Canapé(s) _____ Nombre _____	<input type="checkbox"/> Espace de rangement
<input type="checkbox"/> Four à micro-ondes	<input type="checkbox"/> Chaise(s) _____ Nombre _____	<input type="checkbox"/> Fauteuil(s) _____ Nombre _____	<input type="checkbox"/> Autres _____
<input type="checkbox"/> Réfrigérateur	<input type="checkbox"/> Commode(s) _____ Nombre _____	<input type="checkbox"/> Lit(s) _____ Nombre _____ Format _____	_____

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		Initiales de l'étudiant	
Jour Mois Année		Jour Mois Année	
C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)			
DURÉE			
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 _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine																																				
Le coût total des services est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine																																				
Le loyer total est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine																																				
DATE DU PAIEMENT																																					
■ PREMIER TERME Le loyer sera payé le _____.																																					
<table border="0"> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Jour</td> <td>Mois</td> <td>Année</td> </tr> </table>		_____	_____	_____	Jour	Mois	Année																														
_____	_____	_____																																			
Jour	Mois	Année																																			
■ AUTRES TERMES Le paiement du loyer se fera le 1 ^{er} jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine Ou le _____ Préciser _____																																					
MODE DE PAIEMENT																																					
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 _____																																					
L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____ Initiales de l'étudiant																																					
LIEU DU PAIEMENT																																					
Le loyer sera payable au _____ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)																																					
Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé. L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés). 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 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: L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire. 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.).																																					
Lieu du paiement: Le loyer est payable au domicile de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).																																					
E SERVICES ET CONDITIONS																																					
RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE																																					
Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant avant la conclusion du bail. Remis le _____ <table border="0"> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Jour</td> <td>Mois</td> <td>Année</td> </tr> </table> Initiales de l'étudiant		_____	_____	_____	Jour	Mois	Année																														
_____	_____	_____																																			
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 de la chambre et des lieux d'usage commun. S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement doit en remettre un exemplaire à l'étudiant avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.). Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi. Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).																																					
SERVICES DU CONCIERGE																																					
Préciser _____ Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:																																					
Nom _____	N ^o de téléphone _____																																				
Adresse de courriel _____	Autre n ^o de téléphone (cellulaire) _____																																				
LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:																																					
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Établissement d'enseignement</th> <th>Étudiant</th> <th></th> <th>Établissement d'enseignement</th> <th>Étudiant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chauffage de la chambre</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Buanderie</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout</td> <td></td> <td></td> <td>Internet avec fil</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Électricité (autre usage que le chauffage)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Réseau Internet sans fil</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Eau chaude (frais d'utilisation)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Téléphone</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Déneigement et déglçage</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant	Chauffage de la chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Internet avec fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électricité (autre usage que le chauffage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau Internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant																																
Chauffage de la chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Internet avec fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Électricité (autre usage que le chauffage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau Internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
AUTRES CONDITIONS _____ _____ _____																																					
F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)																																					
L'établissement d'enseignement et l'étudiant 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 _____. <table border="0"> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Jour</td> <td>Mois</td> <td>Année</td> </tr> </table> OU		_____	_____	_____	Jour	Mois	Année																														
_____	_____	_____																																			
Jour	Mois	Année																																			
<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 _____. <table border="0"> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Jour</td> <td>Mois</td> <td>Année</td> </tr> </table>		_____	_____	_____	Jour	Mois	Année																														
_____	_____	_____																																			
Jour	Mois	Année																																			
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). 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). Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).																																					

G	AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)
<p>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.</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 style="text-align: right;"> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jour Mois Année </p>	
H SIGNATURES	
<p>Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement _____</p> <p style="text-align: right;"> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jour Mois Année </p> <p>Signature de l'étudiant (ou de son mandataire) _____</p> <p style="text-align: right;"> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jour Mois Année </p> <p>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple : caution).</p> <p>Nom (ÉCRIRE LISIÈREMENT) _____</p> <p style="text-align: center;">Signature _____</p> <p style="text-align: right;">Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: right;"> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 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 établissements d'enseignement-locateurs et des étudiants-locataires. 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 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 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 aux documents 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 décharger 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 1974.1 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 locateur

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

14. Lorsque l'étudiant n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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'établissement d'enseignement et l'étudiant 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 décharger 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 détérioration 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 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 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'établissement d'enseignement et de l'étudiant (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, soit 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 a 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 CESSIION 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.).

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)

LOCATEUR

Nom _____

N° Rue App. Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

LOCATAIRE

Nom _____

N° Rue App. Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel _____

LOCATAIRE

Nom _____

N° Rue App. Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel _____

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire 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 _____

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

Le loyer est de _____ \$.

Le coût total des services est de _____ \$.

Le loyer total est de _____ \$.

Par mois Par semaine

Par mois Par semaine

Par mois Par semaine

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

Inscrire, 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^{er} 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.

Oui Non

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, le cas échéant)

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 post-daté, sauf entente contraire.

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.).

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

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 locataires. 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, refusé 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 aux documents 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 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 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 locataire 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 locataire

8. Le nouveau locataire 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 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 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 les deux mois qui suivent 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 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 locateur et le locataire 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 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.).

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 colocataires

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 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 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 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 détérioration 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;
 - 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, 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 locateur et du locataire (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.

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.

Les avis

- Article 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.

- Article 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.

Les 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.).

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 LISIblement)

LOCATEUR

Nom _____

N ^o	Rue	App.	Municipalité	Code postal
N ^o de téléphone		Autre n ^o de téléphone (cellulaire)		Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par: _____

LOCATAIRE	LOCATAIRE
Nom _____	Nom _____
N ^o Rue App.	N ^o Rue App.
Municipalité Code postal	Municipalité Code postal
N ^o de téléphone Autre n ^o de téléphone (cellulaire)	N ^o de téléphone Autre n ^o de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel	Adresse de courriel

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire 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 ^o	Rue	App.
Municipalité		Code postal
N ^o 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
Préciser (exemples : professionnelle, commerciale)

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.)

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

Ni le locateur ni le locataire 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.

0000000000

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)													
Le loyer est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine												
Le coût total des services est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine												
Le loyer total est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine												
DATE DU PAIEMENT													
■ PREMIER TERME													
Le loyer sera payé le _____.													
<table border="0"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Jour</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Mois</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Année</td> <td></td> </tr> </table>						Jour	Mois	Année					
Jour	Mois	Année											
■ AUTRES TERMES													
Le paiement du loyer se fera le 1 ^{er} jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine													
Ou le _____.													
Préciser													
MODE DE PAIEMENT													
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.													
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____													
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, le cas échéant)													
E SERVICES ET CONDITIONS													
RÈGLEMENT DU PARC DE TERRAINS DE MAISONS MOBILES													
Un exemplaire du règlement du parc de terrains de maisons mobiles a été remis au locataire avant la conclusion du bail.													
Remis le _____.													
<table border="0"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Jour</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Mois</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Année</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locataire</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locataire</td> <td></td> </tr> </table>								Jour	Mois	Année	Initiales du locataire	Initiales du locataire	
Jour	Mois	Année	Initiales du locataire	Initiales du locataire									
TRAVAUX ET RÉPARATIONS													
Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échéanciers sont décrits ci-après:													
■ Avant la délivrance du terrain _____													

■ En cours de bail _____													

SERVICES ET CONDITIONS													
Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non													
Préciser _____													
Autres (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement et déglacage)													

Les coordonnées du responsable du parc de terrains de maisons mobiles ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:													
Nom _____	N ^o de téléphone _____												
Adresse de courriel _____	Autre n ^o de téléphone (cellulaire) _____												
F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)													
Le locateur et le locataire 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 terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis cinq ans ou moins, soit depuis le _____.													
<table border="0"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Jour</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Mois</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Année</td> <td></td> </tr> </table>						Jour	Mois	Année					
Jour	Mois	Année											
OU													
<input type="checkbox"/> L'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.													
Date du changement d'affectation _____.													
<table border="0"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Jour</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Mois</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Année</td> <td></td> </tr> </table>						Jour	Mois	Année					
Jour	Mois	Année											
Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).													
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.).													
Le locataire 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.													
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.).													
Lieu du paiement : Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).													
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.													
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 contrevir à la loi.													
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 locateur et le locataire 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 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.).													
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.).													



G | AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

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.

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 _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

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

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout d'une piscine):

Signature du locateur _____ Jour Mois Année

H | SIGNATURES

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

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

Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). Oui Non Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples: autre locateur, 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

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.)

Un locataire **marié** ou **uni civilement** 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.

Avis au locateur

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____
Nom du conjoint

Je vous avise que le terrain faisant l'objet de ce bail servira à l'établissement de la résidence familiale.

Signature du locataire ou du conjoint du locataire _____ Jour Mois Année

0000000000

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 locataires. 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 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 logement 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 locataire 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 locataire et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.C.Q.).

Les clauses du bail

2. Le locataire 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 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 locataire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.C.Q.);
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans 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 locataire.

De plus, le locataire 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.).

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 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 décès

9. Le décès du locataire 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 locataire un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans les mois qui suivent l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locataire 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 locataire, 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 locataire en conviennent autrement ou lorsque le terrain est reloué par le locataire durant ce même délai (art. 1938 et 1939 C.C.Q.).

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère au locataire 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 unie civilement, qui loue un terrain pour les besoins courants de la famille engagée 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 locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.C.Q.).

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

Le cautionnement 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 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 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 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. 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 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 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 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 temporaire, 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 locateur et du locataire (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, soit 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'un des deux cas 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.rdlr.org.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 (exemple : 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 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 TERRAIN ET L'ÉVICITION (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

45. Le locateur du terrain, s'il y 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 prévaloir du 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 locataire 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**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

LA CESSIION 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 motifs 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.

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.

Les avis

- Article 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.

- Article 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 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'aliéner ou de louer sa maison mobile;
- exiger d'agir comme mandataire ou de choisir le mandataire du locataire pour l'aliénation ou la location de la maison mobile;
- requérir du locataire une somme d'argent en raison de l'aliénation ou de la location de la maison mobile, à moins qu'il n'agisse comme mandataire du locataire (art. 1997 à 1999 C.c.Q.).

56. Le locataire du terrain qui aliène sa maison mobile doit en aviser immédiatement le 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 ^{re} étape: Avis du locateur	2 ^e étape: Réponse du locataire	3 ^e 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 ^{re} étape: Avis du locateur-proprétaire	2 ^e étape: Réponse du locataire	3 ^e 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 ^{re} étape: Avis du locateur	2 ^e 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

0000000000

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,
 Jour Mois Année 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^o 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), dans ses bureaux ou par la poste.

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER 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).

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.) (suite)																																											
<p>DATE DU PAIEMENT</p> <p>■ PREMIER TERME Le loyer sera payé le _____ Jour Mois Année</p> <p>■ AUTRES TERMES Le paiement du loyer se fera le 1^{er} jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine Ou le _____ Préciser</p> <p>MODE DE PAIEMENT 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 à la coopérative pour la durée du bail. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Initiales du locataire Initiales du locataire</p> <p>LIEU DU PAIEMENT Le loyer sera payable au _____ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)</p>	<p>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.</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: La coopérative ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.</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>Lieu du paiement: Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).</p>																																										
E SERVICES ET CONDITIONS																																											
<p>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</p> <p>TRAVAUX ET RÉPARATIONS Les travaux et les réparations à être exécutés par la coopérative et leurs échéanciers sont décrits ci-après:</p> <p>■ Avant la délivrance du logement _____</p> <p>_____</p> <p>■ En cours de bail _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>SERVICES DU CONCIERGE Préciser _____</p> <p>Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:</p> <p>Nom _____ N° de téléphone _____</p> <p>Adresse de courriel _____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p>	<p>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.</p> <p>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.).</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.</p> <p>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, la coopérative et le locataire 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, la coopérative 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.).</p> <p>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.).</p>																																										
<p>SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Ceux-ci sont assumés par:</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Coopérative</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Locataire</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Coopérative</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Locataire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chauffage du logement</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Taxe de consommation d'eau du logement</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout</td> <td></td> <td></td> <td>Déneigement et déglacage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gaz</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td> = Stationnement</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Électricité } autre usage que le chauffage</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td> = Balcon</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Chauffe-eau (location)</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td> = Entrée, trottoir, allée</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Eau chaude (frais d'utilisation)</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td> = Escalier</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Ceux-ci sont assumés par:	Coopérative	Locataire		Coopérative	Locataire	Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Déneigement et déglacage			Gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électricité } autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ceux-ci sont assumés par:	Coopérative	Locataire		Coopérative	Locataire																																						
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Déneigement et déglacage																																								
Gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Électricité } autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
<p>CONDITIONS</p> <p>Le locataire a un droit d'accès au terrain. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Préciser _____</p> <p>Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Préciser _____</p> <p>AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples: antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>																																											



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 locataires. 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 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'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 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

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 les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- à son droit de sous-louer son logement (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se 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 les mois qui suivent 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 re loué par la coopérative durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne morte, 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 locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.). La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

Le cautionnement 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. 1891 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 ou 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

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 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 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 les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

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

- en vérifier l'état 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 de la coopérative et du locataire (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 la 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, soit 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 à 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 au 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, le logement 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.

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.

Les avis

- Article 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 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.

- Article 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 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.

Les 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 RÉMISE 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 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 ^{re} étape : Avis de la coopérative	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e 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	Le locataire est membre de la coopérative	Le locataire est membre de la coopérative
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. 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. Si le membre ne répond pas, il est réputé avoir accepté la 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 locataire n'est pas membre de la coopérative	Le locataire n'est pas membre de la coopérative
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	Le locataire doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification demandée. Voir les restrictions à la section F et la mention 41.	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.

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 LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)	ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)				
<p>Nom _____</p> <p>N^o Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N^o de téléphone Autre n^o de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p>	<p>Nom _____</p> <p>N^o Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N^o de téléphone Autre n^o de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p>				
<p>Nom _____</p> <p>N^o Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N^o de téléphone Autre n^o de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par: _____</p>	<p>Nom _____</p> <p>N^o Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N^o de téléphone Autre n^o de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p>				
<p><small>Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.</small></p>					
B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)					
<p>Adresse N^o Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal Nombre de pièces _____</p> <p>Le logement est loué à des fins d'habitation seulement. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>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.). <small>Préciser (exemples: professionnelle, commerciale)</small></p> <p>Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divisée. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____</p> <p><input type="checkbox"/> Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____</p> <p><input type="checkbox"/> Remise ou espace de rangement _____ <small>Préciser</small></p> <p>Autres accessoires et dépendances _____ <small>Préciser</small></p> <p>Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Appareils</p> <p><input type="checkbox"/> Cuisinière</p> <p><input type="checkbox"/> Four à micro-ondes</p> <p><input type="checkbox"/> Lave-vaisselle</p> <p><input type="checkbox"/> Réfrigérateur</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input type="checkbox"/> Laveuse</p> <p><input type="checkbox"/> Sécheuse</p> <p>Meubles</p> <p><input type="checkbox"/> Table(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Chaise(s) Nombre _____</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input type="checkbox"/> Commode(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Canapé(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Fauteuil(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Lit(s) Nombre Format _____</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Autres</p> <p><input type="checkbox"/> _____</p> </td> </tr> </table>		<p>Appareils</p> <p><input type="checkbox"/> Cuisinière</p> <p><input type="checkbox"/> Four à micro-ondes</p> <p><input type="checkbox"/> Lave-vaisselle</p> <p><input type="checkbox"/> Réfrigérateur</p>	<p><input type="checkbox"/> Laveuse</p> <p><input type="checkbox"/> Sécheuse</p> <p>Meubles</p> <p><input type="checkbox"/> Table(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Chaise(s) Nombre _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Commode(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Canapé(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Fauteuil(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Lit(s) Nombre Format _____</p>	<p>Autres</p> <p><input type="checkbox"/> _____</p>
<p>Appareils</p> <p><input type="checkbox"/> Cuisinière</p> <p><input type="checkbox"/> Four à micro-ondes</p> <p><input type="checkbox"/> Lave-vaisselle</p> <p><input type="checkbox"/> Réfrigérateur</p>	<p><input type="checkbox"/> Laveuse</p> <p><input type="checkbox"/> Sécheuse</p> <p>Meubles</p> <p><input type="checkbox"/> Table(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Chaise(s) Nombre _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Commode(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Canapé(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Fauteuil(s) Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Lit(s) Nombre Format _____</p>	<p>Autres</p> <p><input type="checkbox"/> _____</p>		
<p>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.</p> <p style="font-size: small; text-align: center;"> Initiales du locateur _____ Jour _____ Mois _____ Année _____ Initiales du locataire _____ Jour _____ Mois _____ Année _____ </p>					
C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)					
<p>BAIL À DURÉE FIXE</p> <p>Ce bail a une durée de _____ <small>Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années</small></p> <p>Du _____ Jour _____ Mois _____ Année _____ au _____ Jour _____ Mois _____ Année _____</p>	<p>BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</p> <p>Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____ Jour _____ Mois _____ Année _____.</p>				
<p><small>Ni le locateur ni le locataire 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.</small></p>					

0000000000

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 locataires. 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 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 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 aux documents 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 locataire

7. Le nouveau locataire 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 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 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'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 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 locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement 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 ou 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 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.).

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 locataire 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 locataire 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 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 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 locateur et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

34. 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

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, soit 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.rlg.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 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 évictionner 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**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

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 locateur 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.

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.

Les avis

- Article 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.

- Article 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.

Les 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

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.).

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 _____.

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^o 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), dans ses bureaux ou par la poste.

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER 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).

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°

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.)**. Elle peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locateurs et des locataires 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, buanderie), 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, auquel cas 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 de conformité peut 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.

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

PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS									
<p>Le locataire a l'obligation d'indiquer le coût 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>SERVICES ALIMENTAIRES</p> <p>REPAS</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>HORAIRE DES REPAS</p> <p>■ déjeuner de _____ à _____</p> <p>■ dîner de _____ à _____</p> <p>■ souper de _____ à _____</p> <p>COLLATIONS <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ nombre de collations par jour : _____</p> <p>- horaire : _____</p> <p>LES REPAS ET COLLATIONS SONT SERVIS :</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>COÛT MENSUEL TOTAL : _____ \$</p> <p>SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE</p> <p>AIDE À L'ALIMENTATION <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE</p> <p>■ hygiène quotidienne <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>■ au bain _____ fois par semaine <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ à l'habillage <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>■ autres : _____ <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>MÉDICAMENTS</p> <p>■ distribution des médicaments <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ administration des médicaments <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>COÛT MENSUEL TOTAL : _____ \$</p>	<p>SOINS INFIRMIERS</p> <p>INFIRMIÈRE ET INFIRMIER <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p>INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p>PRÉPOSÉ <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>- nombre d'heures : _____</p> <p>COÛT MENSUEL TOTAL : _____ \$</p> <p>SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE</p> <p>BUANDERIE</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>ENTRETIEN MÉNAGER</p> <p>■ ménage du logement ou de la chambre _____ fois par semaine ou _____ fois par mois <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>COÛT MENSUEL TOTAL : _____ \$</p> <p>AUTRES SERVICES OFFERTS</p> <p>AIDE AU DÉPLACEMENT <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT</p> <p>■ visites médicales <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ courses <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance) <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser : _____</p> <p>ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>AUTRES : _____ <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>COÛT MENSUEL TOTAL : _____ \$</p> <p>COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES _____ \$</p> <p>+ LOYER DE BASE _____ \$</p> <p>(voir le formulaire de bail obligatoire)</p> <p>LOYER TOTAL _____ \$</p>								
SIGNATURES									
Signature du locateur (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	Signature du locataire (ou de son mandataire)	_____ _____ _____	Jour	Mois	Année
Autre signataire (exemples : témoin ou autre)	_____ _____ _____	Jour	Mois	Année	Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et n ^o de téléphone)	_____			

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 locataires. Elles résumant 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 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.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

Le locataire 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 contrevir 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. 1935 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 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-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.).

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 locataire

10. Le nouveau locataire 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 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 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 locateur et le locataire 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 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.).

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 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. 1525 C.c.Q.).

Le cautionnement 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 détérioration 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 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

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 locateur 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 locateur peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locateur 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 locataire (art. 1934 C.c.Q.).

43. 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

44. Tout avis concernant le bail, donné par le locataire (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 locataire 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 locataire 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 locataire.

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 locataire 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 locataire 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 locataire 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, soit 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 locataire 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 locataire.

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).

La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

51. Le locataire 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 locataire 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 locataire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locataire 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 locataire ou le locataire 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 locataire 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 locataire, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien ;
- le conjoint dont le locataire demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Pour reprendre le logement, le locataire 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 locataire, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement.

Un locataire 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**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

LA CESSION 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 locataire (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 locataire (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 locataire. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

57. Le locataire doit donner au locataire 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 locataire 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 locataire 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-locataire ou, à défaut, du locataire (art. 1940 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION 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 admissée 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.

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.

Les avis

- Article 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.

- Article 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.

Les 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 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e 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 ^{re} étape : Avis du locateur-propriétaire	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e 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 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e 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
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	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 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 le MOIS de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Nom du locateur ou du mandataire Adresse
 N^o 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), dans ses bureaux ou par la poste.

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER 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).