

Gouvernement du Québec

Décret 1453-2025, 3 décembre 2025

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

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 5^o du premier alinéa de l'article 108 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) 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 du Tribunal administratif du logement ou de l'écrit produit par le Tribunal et en fixer le prix de vente;

ATTENDU QU'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, cet écrit fait partie du bail et le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement;

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 3 septembre 2025 avec avis qu'il pourra 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 de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE 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, soit édicté.

Le greffier du Conseil exécutif,
DAVID BAHAN

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

Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, a. 108, 1^{er} al., par. 5^o).

Code civil du Québec (Code civil, a. 1895, 1^{er} al.).

1. L'article 1 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) est modifié par le remplacement du paragraphe 1^o par le suivant :

« 1^o à l'annexe 1, lorsqu'il s'agit d'un logement que loue une personne aux études d'un établissement d'enseignement ou d'un propriétaire qui a obtenu, pour l'immeuble dans lequel le logement est situé, la reconnaissance prévue à l'article 1979 du Code civil; ».

2. L'article 5 de ce règlement est modifié par le remplacement de « 1,99 \$ » par « 2,99 \$ ».

3. Les annexes 1 à 5 et 7 de ce règlement sont remplacées par les annexes 1 à 5 et 7 du présent règlement.

4. Malgré ce qui précède, tout formulaire du Tribunal administratif du logement publié avant le 1^{er} janvier 2026 peut être utilisé pendant une période d'un an à compter de cette date et est régi par les dispositions du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) telles qu'elles se lisaient le 31 décembre 2025.

5. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

ANNEXE 1 (Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR UN LOGEMENT QUE LOUE UNE PERSONNE AUX ÉTUDES DANS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT OU DANS UN IMMEUBLE POUR LEQUEL LE PROPRIÉTAIRE EST RECONNU

Tribunal administratif du logement Québec		www.tal.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 destiné à une personne aux études		FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT EN DOUBLE EXEMPLAIRE	
A	ENTRE LE LOCATEUR (écrire lisiblement) (L'établissement d'enseignement ou propriétaire reconnu)	ET LE LOCATAIRE (écrire lisiblement) (L'étudiant)	
Nom	Nom	Nom	
N° Rue App.	N° Rue App.	N° Rue App.	
Municipalité Code postal	Municipalité Code postal	Municipalité Code postal	
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)	N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)	N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)	
Adresse de courriel	Adresse de courriel	Adresse de courriel	
S'il y a lieu, représenté par	S'il y a lieu, représenté par	S'il y a lieu, représenté par	
Les noms indiqués dans le bail doivent correspondre à ceux que le locateur et l'étudiant peuvent légalement utiliser.			
B	DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DES 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			
N° Rue App.	N° Rue App.	N° Rue App.	
Municipalité Code postal	Municipalité Code postal	Municipalité Code postal	Nombre de pièces
Description			
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(s) de rangement Nombre _____
<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 _____	
Le locateur et l'étudiant s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement des avertisseurs de fumée dans la chambre et dans l'immeuble.			
Initiales du locateur		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	

Tribunal administratif du logement

Reproduction interdite

Initiales du locateur

Initiales du locataire

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)	
<p>Le locateur et l'étudiant ne peuvent demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :</p> <p><input type="checkbox"/> La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.</p> <p style="text-align: center;">Jour Mois Année</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.</p> <p style="text-align: center;">Jour Mois Année</p> <p>Indiquer le loyer maximal que le locateur pourra imposer à l'étudiant dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné : _____ \$.</p> <p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).</p>	<p>Si l'une des deux cases est cochée, que la période de cinq ans n'est pas encore expirée et que, lorsque requis, le locateur a indiqué le loyer maximal qu'il pourra imposer, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).</p> <p>Si aucune des deux cases n'est cochée ou, bien que cochée, le locateur a omis d'indiquer, lorsque requis, le loyer maximal qu'il pourra imposer, l'étudiant qui refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans sa chambre voit son bail reconduire. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement situé dans une résidence privée, pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement ou sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne même) qui fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation (mention 4.1).</p>
G AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.)	
<p>Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail, sauf si l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F).</p> <p>Choisir la situation qui s'applique :</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 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 le Tribunal administratif 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>OU</p> <p><input type="checkbox"/> (2) Je vous avise qu'aucun loyer n'a été payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le _____.</p> <p style="text-align: center;">Jour Mois Année</p> <p>au montant de _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> (3) La chambre était située dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement comprenant des services rattachés à la personne même du locataire et a fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offerte à des fins d'habitation. Le montant du loyer exigé en vertu du bail précédent a été de : _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Si la situation (1) ou (3) s'applique, indiquer si le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions du bail sont les mêmes.</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si la case « Non » a été cochée, indiquer les modifications apportées (retrait d'un service ou ajout d'un service) en précisant le coût pour chaque service ajouté ou retiré, le cas échéant :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Signature du locateur _____ Jour Mois Année Signature de l'étudiant _____ Jour Mois Année</p>	<p>Dans le cas où la situation (1) s'applique, si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.</p> <p>Dans le cas où la situation (1) ou (2) s'applique, si le locateur fait une fausse déclaration ou omet sciemment de remettre l'avis, l'étudiant peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.</p> <p>Dans le cas où la situation (3) s'applique, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal.</p>
H SIGNATURES	
<p>Signature du locateur _____ Jour Mois Année Signature de l'étudiant _____ 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 lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____ Jour Mois Année</p> <p style="text-align: center;">Le locateur doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</p>	
Tribunal administratif du logement	Reproduction interdite
Initiales du locateur	Initiales du locataire

MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au lieu loué, ces lois ont priorité. Le terme « locateur » réfère tant à l'établissement d'enseignement qu'au propriétaire reconnu. Toutefois, les termes « établissement d'enseignement » et « propriétaire reconnu » lorsqu'utilisés, réfèrent à des droits et obligations spécifiques à ces types de locateurs.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs (établissements d'enseignement ou propriétaire reconnu) et des étudiants-locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978.4 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail d'un logement destiné à une personne aux études contenues aux articles 1979 à 1983.1 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, le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses 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 le Tribunal administratif 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 punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

L'ineécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement le Tribunal administratif 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, l'identité ou l'expression de genre, 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.

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 l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. Le locateur 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 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 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, 1979 et 1983.1 C.c.Q.).

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

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- une clause qui prévoit un ajustement 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 au Tribunal administratif 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.).

Changement d'affectation d'un logement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne

4.1 Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne) fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation.

Le locateur doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.

Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis. Si le locateur

a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait (art. 1955.1 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 par la loi, dont :

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.);
- la résiliation du bail si l'étudiant qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

6. **Établissement d'enseignement :** 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.

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.

Propriétaire reconnu : L'étudiant qui loue une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le règlement du gouvernement établit les modalités et les critères d'obtention de cette reconnaissance ainsi que l'autorité chargée de l'octroyer (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, dans le cas d'un établissement d'enseignement, et de trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu.

L'établissement d'enseignement ou le propriétaire reconnu peut toutefois, pour des motifs sérieux, le reloger dans une chambre de même genre que celle qu'il occupe, située dans les environs et de loyer équivalent, (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 qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement 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 ou le propriétaire reconnu 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 au Tribunal administratif du logement (art. 1982 C.c.Q.).

10.1 L'étudiant qui loue un logement dont le bail a été conclu avant que le propriétaire n'obtienne une reconnaissance continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non (art. 1983.1 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement 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, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite la chambre visée par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

L'avis

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locataire 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 l'étudiant 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 de l'étudiant selon laquelle il existe une situation de violence 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 l'étudiant, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services

Si le loyer inclut des services qui se rattachent à l'étudiant lui-même, celui-ci n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ de la chambre, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

Le nouveau locataire

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

14. Lorsque l'étudiant n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locataire ou de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut, avec l'autorisation du Tribunal administratif du logement, y déposer son loyer (art. 1908 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 de l'étudiant au paiement du loyer. Si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur 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 le locateur en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL

16. Le locateur doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur 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, le locateur 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. Le locateur 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. Le locateur 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 du locateur, 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 du locateur (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, le locateur 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. Le locateur 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. Le locateur qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

25. L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser le locateur 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 le locateur 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, le locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

29. L'étudiant peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif 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 le 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.

L'étudiant 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.).

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

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

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

Si l'étudiant ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au Tribunal administratif 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 au Tribunal adminis-

tratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 DE LA CHAMBRE

31. Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, le locateur 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;
- 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.).

32. Le locateur 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, le locateur 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 reconstruction de son bail ou qui exerce son droit de résilier son bail doit permettre au locateur 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 au locateur d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

Le locateur 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 du locateur 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 par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le locateur 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. 1893, 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 du locateur et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

37. Le locateur 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 le locateur (exemple: avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple: avis de reconstruction 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 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'en subit aucun préjudice.

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL**La reconduction du bail**

40. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement ou avec un propriétaire reconnu 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 indiquant son intention de le reconduire.

Cet avis doit être donné un mois avant le terme du bail, dans le cas d'un logement d'un établissement d'enseignement, et trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement ou le propriétaire reconnu peut toutefois, 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. Le locateur 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. Le locateur 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 le Tribunal administratif 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.);
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit également reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement (RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1).

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 du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- soit qu'il accepte le renouvellement du bail avec ses modifications;
- soit qu'il refuse les modifications proposées et renouvelle son bail;
- soit qu'il ne renouvelle pas son bail et quittera sa chambre à la fin de celui-ci.

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

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

Exception : Lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F), l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

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 sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

45. Le locateur a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

46. 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.).

Établissement d'enseignement

47. 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.).

Propriétaire reconnu

48.1 L'étudiant qui loue une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, avec le consentement de ce dernier, sous-louer ou céder son bail. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux s'il veut éviter la résiliation du bail (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

L'étudiant qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

L'étudiant qui sous-loue sa chambre ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont il est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur (art. 1978.4 C.c.Q.).

48.2 L'étudiant 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 et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1978.1 C.c.Q.).

S'il refuse, le locateur doit aviser l'étudiant 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.).

48.3 Le locateur peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

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 REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

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

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

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

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

ANNEXE 2 (Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE

Tribunal administratif du logement Québec		www.tal.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 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF 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		Municipalité		Code postal	
N ^o de téléphone		Autre n ^o de téléphone (cellulaire)		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						
S'il y a lieu, représenté par _____					S'il y a lieu, représenté par _____						
Les noms indiqués dans le bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve dans le Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.											
B DESCRIPTION DU LOGEMENT LOUÉ (art. 1892 C.c.Q.)											
Adresse											
N ^o		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 _____.											
<small>Préciser le nombre de semaines ou de mois</small>											
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											
Ce loyer est le résultat de l'application de la réglementation relative aux conditions de location des logements à loyer modique.											
DATE DU PAIEMENT											
■ PREMIER TERME											
Le loyer sera payé le _____.											
■ 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 _____.											
<small>Préciser</small>											
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 (préciser) _____.											
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		Initiales du locataire		Initiales du locataire		Initiales du locataire			
LIEU DU PAIEMENT											
Le loyer sera payable au _____.											
<small>Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)</small>											
<p>Loyer: Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé. Toutefois, il peut varier en cours de bail conformément aux articles 1992 et 1994 C.c.Q. (mentions 13 et 14).</p> <p>Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés).</p> <p>Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.</p> <p>Paiement des autres termes: Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.</p> <p>Mode de paiement: Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.</p> <p>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>											
Tribunal administratif du logement					Reproduction interdite						
Initiales du locateur		Initiales du locataire		Initiales du locateur		Initiales du locataire		Initiales du locateur			

E ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, 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.</p> <p>Remis le <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table> Initiales du locataire Initiales du locataire</p>					Jour	Mois	Année																								
Jour	Mois	Année																													
<p>ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS (autres que ceux qui sont prévus dans les conditions de location établies par la réglementation)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Le logement est sans fumée. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Préciser _____</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>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, le locataire 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>Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevvenir à la loi.</p>																															
<p>Le locataire et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.</p> <p>_____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table> _____ _____ _____ _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p>					Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année																		
Jour	Mois	Année																													
Jour	Mois	Année																													
F ANNEXES																															
<p>Ce bail est complété par les annexes suivantes : _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____ , lesquelles en font partie intégrante.</p>																															
G SIGNATURES																															
<p>Signature du locateur _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p> <p>Signature du locataire _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table> Signature du locataire _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p> <p>Les locataires s'engagent solidairement (mentions 16 et 17). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____ _____</p> <p>Initiales du locataire Initiales du locataire</p> <p>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : caution, autre locataire) (mentions 16 et 17).</p> <p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p> <p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p>					Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année
Jour	Mois	Année																													
Jour	Mois	Année																													
Jour	Mois	Année																													
Jour	Mois	Année																													
Jour	Mois	Année																													
<p>Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</p>																															
H AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403, 521.6 et 521.24 C.c.Q.)																															
<p>Un locataire marié, uni civilement ou en union parentale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, mettre fin à son bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.</p> <p>Avis au locateur</p> <p>Je déclare être marié, uni civilement ou en union parentale avec _____</p> <p>Nom du conjoint</p> <p>Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.</p> <p>_____ <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table></p> <p>Signature du locataire ou du conjoint du locataire</p>					Jour	Mois	Année																								
Jour	Mois	Année																													
<p>Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.</p>																															
<p>Tribunal administratif du logement _____ _____ _____</p> <p>Reproduction interdite</p> <p>Initiales du locateur Initiales du locataire Initiales du locataire</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 1978.4 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques au logement à loyer modique contenues aux articles 1984 à 1995 C.c.Q.

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

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

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locataire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif 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 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 le Tribunal administratif 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, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

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 dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, 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 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple :

- le locataire ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.) ;
- Les parties ne peuvent convenir que le locataire pourra sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 C.c.Q.).

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

Sont aussi sans effet :

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

4. Le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif 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.).

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

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

Le droit au maintien dans les lieux peut aussi s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues par la loi (art. 1938 C.c.Q.). Mais ces personnes n'ont pas droit à la reconduction du bail si elles ne satisfont plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements. Le 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 au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif 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 du Tribunal administratif 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.

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

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

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

LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

11. Le locateur doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le 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 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 locateur 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 Qué-

bec relatifs aux conditions de location, le locataire peut, dans les deux mois à compter de sa détermination, s'adresser au Tribunal administratif 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 locataire 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 locataire refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif 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. 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 défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

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

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

Les réparations urgentes et nécessaires

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

Dans le cas de réparations urgentes, le locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

30. Le locataire peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif 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

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'un 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 au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

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

L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT

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

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

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

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

Le locateur n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

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

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif 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'en subit 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 ce avis de modification, le locateur doit indiquer au locataire :

- son intention de modifier le loyer (art. 1992 C.c.Q.);
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier;
- toute autre modification demandée (art. 1942 et 1993 C.c.Q.);
- les options de réponse du locataire.

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.) et reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1.

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 par le 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 ce avis pour demander au Tribunal administratif du logement de se prononcer sur le bienfondé 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 au Tribunal administratif 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, avant le début du bail à reconduire, un document décrivant ces modifications (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.).

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

- soit il lui est attribué un autre logement à loyer modique;
- soit il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal;
- soit il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap;
- soit 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.

49. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un locataire peut aussi résilier son bail :

- si, en raison de violence conjugale ou de violence sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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 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 CESSION 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 au Tribunal administratif du logement pour contester la décision du locateur (art. 1899 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 au Tribunal administratif 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 relogé, notamment si sa sécurité ou sa santé ou, le cas échéant, celles d'un membre de son ménage, le requièrent, 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 par la loi.

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

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

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

56. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu. Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état où il a été reçu, le locateur peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).

ANNEXE 3 (Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR UN TERRAIN DESTINÉ À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

Tribunal administratif du logement Québec 

www.tal.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 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF 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 _____
S'il y a lieu, représenté par _____	S'il y a lieu, représenté par _____

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

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU TERRAIN LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DES 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 pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

Préciser (exemples : professionnelle, commerciale)

Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Préciser

AUTRES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES

Tribunal administratif du logement
Reproduction interdite

Initiales du locateur
Initiales du locataire
Initiales du locataire

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)	
BAIL À DURÉE FIXE Ce bail a une durée de _____, Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années. du _____ au _____. Jour Mois Année Jour Mois Année	BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____. Jour Mois Année
Ni le locataire ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues par la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin par consentement mutuel.	
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	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 rajustement 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 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. Paiement des autres termes : Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire. Mode de paiement : Le locataire 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.).
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 <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"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Autre (préciser) _____ 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 _____ Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire Coordonnées du responsable du parc de terrains de maisons mobiles ou de la personne à contacter en cas de besoin : Nom _____ N ^o de téléphone _____ Autre n ^o de téléphone (cellulaire) _____ Adresse de courriel _____	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 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 contrevirer 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 leurs délais d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.). Toutefois, le locataire ne peut se décharger de son obligation de livrer le terrain, ses accessoires et ses dépendances en bon état de propreté, et 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.).
TRAVAUX ET RÉPARATIONS Les travaux et les réparations à faire par le locateur et leurs délais sont décrits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avant la délivrance du terrain : _____ _____ _____ _____ ▪ En cours de bail : _____ _____ _____ _____ 	
CONDITIONS Le terrain et les lieux d'usage commun sont sans fumée. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Préciser _____ Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____ Préciser _____	
AUTRES SERVICES ET CONDITIONS (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement et déglacage) _____ _____	
Tribunal administratif du logement	Reproduction interdite
Initiales du locateur	Initiales du locataire
Initiales du locateur	Initiales du locataire

F	RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)	
<p>Le locataire et le locataire ne peuvent demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :</p> <p><input type="checkbox"/> Le terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis cinq ans ou moins, soit depuis le _____.</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> L'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.</p> <p>Date du changement d'affectation _____.</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Indiquer le loyer maximal que le locateur pourra imposer au locataire dans les cinq années qui suivent la date à laquelle le terrain est prêt pour l'usage auquel il est destiné : _____ \$.</p> <p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).</p>		<p>Si l'une des deux cases est cochée, que la période de cinq ans n'est pas encore expirée et que, lorsque requis, le locateur a indiqué le loyer maximal qu'il pourra imposer, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter son terrain à la fin du bail (mentions 39 et 41).</p> <p>Si aucune des deux cases n'est cochée ou, bien que cochée, le locateur a omis d'indiquer, lorsque requis, le loyer maximal qu'il pourra imposer, le locataire qui refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à louer le terrain voit son bail reconduire. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).</p>
G	AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.)	
<p>Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf si l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F)</p> <p>Choisir la situation qui s'applique :</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 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 le Tribunal administratif du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> (2) Je vous avise qu'aucun loyer n'a été payé pour votre terrain au cours des douze mois précédant le début de votre bail.</p> <p>Le dernier loyer a été payé le _____ au montant de _____ \$.</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Si la situation (1) s'applique, indiquer si le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions du bail sont les mêmes.</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si la case « Non » a été cochée, indiquer les modifications apportées (retrait d'un service ou ajout d'un service) en précisant le coût pour chaque service ajouté ou retiré, le cas échéant :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		<p>Dans le cas où la situation (1) s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.</p> <p>Dans le cas où la situation (1) ou (2) s'applique, si le locateur fait une fausse déclaration ou omet sciemment de remettre l'avis, le locataire peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.</p>
<p>Signature du locateur _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p>		<p>Signature du locataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p>
H	SIGNATURES	
<p>Signature du locateur _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____</p> <p>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples: autre locataire, caution) (mentions 11 et 12).</p> <p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p> <p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____</p> <p style="text-align: center;"> ----- ----- ----- Jour Mois Année</p>		
<p>Le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</p>		
Tribunal administratif du logement		Reproduction interdite
Initiales du locateur _____		Initiales du locataire _____
Initiales du locataire _____		Initiales du locataire _____

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 1978.4 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 par le 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 le Tribunal administratif 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 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 le Tribunal administratif 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, l'identité ou l'expression de genre, 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 et 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.

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

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.C.Q.);
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.C.Q.);
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre d'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 au Tribunal administratif 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 par la loi, dont la reprise du terrain, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.C.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues par 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 parc de terrains de maisons mobiles est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.C.Q.).

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

Le décès

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

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le terrain et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans les mois qui suivent l'expiration de ce délai de deux mois, mettre 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 terrain est reloué par le locateur durant ce même délai (art. 1938 et 1939 C.C.Q.).

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. 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 terrain pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.C.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.C.Q.). Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des 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 dans le 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 dans le 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

baill, 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 locataire 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 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 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 de maisons mobiles doivent être considérés comme des obligations du locateur (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 du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

26. Le locataire peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif 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

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 raison-

nables 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 au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 AU 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 par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif 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 dans le 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'en a subi aucun préjudice.

LA NON-RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions. 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 dans le 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 des conditions du bail au locataire dans les délais indiqués dans le 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 le Tribunal administratif 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.) ;
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification doit également reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, RLRQ, c. F-15.01, r. 1.1.

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 :

- soit il accepte la ou les modifications demandées ;
- soit il refuse la ou les modifications demandées et demeure sur le terrain (voir Exception ci-dessous) ;
- soit 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: Si l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F), 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 sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

42. Le locataire a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif 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

43. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter dans le bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire, avant le début du bail à reconduire, un document décrivant ces modifications (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 au Tribunal administratif 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'ÉVICTION

(Art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

La reprise

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

Si le parc de terrains de maisons mobiles appartient à plus d'une personne, la reprise du terrain ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son 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.

Le locateur ne peut reprendre le terrain d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 65 ans ou plus;
- il occupe le terrain depuis au moins 10 ans;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le terrain s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 65 ans et plus et souhaite reprendre le terrain pour s'y loger;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;
- il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même parc de terrains que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

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 dans le **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;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

L'éviction

Un locateur peut évictionner 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 dans le **tableau C** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évictionner un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 65 ans ou plus;
- il occupe le terrain depuis au moins 10 ans;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du terrain ou l'éviction doit le faire selon les règles prévues par le Code civil du Québec (voir **tableau C**). 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. Le locateur ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

48. Sous réserve de la mention 57, le locataire doit donner au locateur un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le terrain. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le terrain et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1878.1 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.).

48.1 Le locateur peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

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.).

49.1 Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

Le locataire qui sous-loue son terrain ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur (art. 1978.4 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 :

- soit il lui est attribué un **logement à loyer modique**;

- soit il ne peut plus occuper son terrain en raison d'un **handicap**;

- soit il est une **personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSD), 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, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite avec lui, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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 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 son départ, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

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

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

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

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

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

MAISON MOBILE SITUÉE SUR UN TERRAIN

55. Le locateur du terrain ne peut :

- exiger de déplacer lui-même la maison mobile du locataire;
- restreindre le droit du locataire de remplacer sa maison mobile par une autre de son choix;
- limiter le droit du locataire d'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 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 au Tribunal administratif 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 Exception à la mention 41.	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU TERRAIN OU DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 ^{re} étape: Avis du locateur	2 ^e étape: Réponse du locataire	3 ^e étape: Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
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 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 ou de l'éviction		

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

ANNEXE 4 (Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR UN LOGEMENT DANS UNE COOPÉRATIVE

Tribunal administratif du logement Québec 

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

*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

BAIL

d'un logement
dans une coopérative

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE (écrire lisiblement)

COOPÉRATIVE

Nom de la coopérative (la coopérative doit utiliser sa désignation légale) _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

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

Adresse de courriel _____

Représentée par _____

<div style="background-color: #1a3d4d; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 12px;">LOCATAIRE</div> <p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>	<div style="background-color: #1a3d4d; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 12px;">LOCATAIRE</div> <p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>
---	---

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

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

Adresse N° Rue App. _____

Municipalité Code postal Nombre de pièces _____

Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Remise(s) ou espace(s) de rangement Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Autres _____
Préciser _____

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

Initiales du mandataire de la coopérative Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire Jour Mois Année

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

<div style="background-color: #1a3d4d; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 12px;">BAIL À DURÉE FIXE</div> <p>Ce bail a une durée de _____, Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années</p> <p>du _____ au _____</p> <p style="font-size: 8px;"> Jour Mois Année Jour Mois Année</p>	<div style="background-color: #1a3d4d; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 12px;">BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE</div> <p>Ce bail est à durée indéterminée,</p> <p>commençant le _____</p> <p style="font-size: 8px;"> Jour Mois Année</p>
---	--

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

Tribunal administratif du logement Reproduction interdite

Initiales du locateur
Initiales du locataire
Initiales du locataire

G	AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.) (suite)
Si la case « Non » a été cochée, indiquer les modifications apportées (retrait d'un service ou ajout d'un service) en précisant le coût pour chaque service ajouté ou retiré, le cas échéant:	
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	
<p>Signature du mandataire de la coopérative _____ Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire _____ Jour Mois Année Signature du locataire _____ Jour Mois Année</p>	
H	SIGNATURES
<p>Signature du mandataire de la coopérative _____ Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire _____ Jour Mois Année Signature du locataire _____ Jour Mois Année</p>	
<p>Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire</p>	
<p>Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, caution) (mention 12).</p>	
<p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____ Jour Mois Année</p> <p>Nom (écrire lisiblement) _____ Signature _____ Qualité _____</p> <p>Adresse du signataire _____ Jour Mois Année</p>	
<p>La coopérative doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).</p>	
I	AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403, 521.6 et 521.24 C.c.Q.)
<p>Un locataire marié, uni civilement ou en union parentale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la coopérative a été avisée, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.</p>	
<p>Avis à la coopérative</p> <p>Je déclare être marié, uni civilement ou en union parentale avec _____ . Nom du conjoint</p> <p>Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.</p> <p>Signature du locataire ou du conjoint du locataire _____ Jour Mois Année</p>	
<p>Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.</p>	
Tribunal administratif du logement	Reproduction interdite
<p>_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire</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 1978.4 du Code civil du Québec (C.c.Q.). Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

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

Sauf si les dimensions du logement le justifient, une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de le maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Elle ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif 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 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 le Tribunal administratif 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, l'identité ou l'expression de genre, 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 1884 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 qui se rattachent à la personne même du locataire, 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 et 1892 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 logement (art. 1870 C.c.Q.).

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

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 d'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 au Tribunal administratif 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.).

Changement d'affectation d'un logement ou sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne

4.1 Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement) ou sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. La coopérative peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation.

La coopérative doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.

Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis. Si la coopérative a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait (art. 1955.1 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 par 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 par 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 du Tribunal administratif 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 suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet à la coopérative un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'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 à la coopérative, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et la coopérative en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par la coopérative durant ce même délai.

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

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère à la coopérative le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. 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 CONJONTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou un civillement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé la coopérative de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

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

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

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

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. 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 et 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 du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.C.Q.).

26. Le locataire peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer la coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La coopérative peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte à la coopérative des réparations entreprises et des dépenses engagées, et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a effectuées (art. 1868 et 1869 C.C.Q.).

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

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront, l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire, l'indemnité offerte ainsi que toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueraient 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 au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 par la loi, la coopérative peut introduire au Tribunal administratif 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'en subit 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 dans le 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 des conditions du bail au locataire dans les délais indiqués dans le 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 le Tribunal administratif 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.);
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit également reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1.

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

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a un mois à compter de la réception de l'avis de la coopérative pour y répondre et aviser celle-ci :

- soit qu'il accepte la ou les modifications demandées;
- soit qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement;
- soit 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.

Exception : Lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F), le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.C.Q.).

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. Le Tribunal administratif du logement peut cependant être appelé à fixer les conditions de la reconduction.

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 sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

42. Il ne peut y avoir de modification des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F). Dans ce cas, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (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 au Tribunal administratif 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 (exemple : loyer, durée), la coopérative doit remettre au locataire, avant le début du bail à reconduire, un document décrivant ces modifications (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 l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification s'applique (section F) (art. 1949 et 1955 C.c.Q.).

Dans les autres cas, une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif 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 CESSION ET LA SOUS-LOCATION

45. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans 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 et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1871 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.).

47.1 La coopérative peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

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.).

48.1 Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur (art. 1978.4 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 :

- soit il lui est attribué un logement à loyer modique;
- soit il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap;
- soit 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, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites 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 LOCATAIRE ET LES 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 au Tribunal administratif 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 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. Le locataire n'est pas membre de la coopérative : 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.	Le locataire est membre de la coopérative : Si le bail du membre mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (voir section F), la coopérative ne peut s'adresser au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures. Le locataire n'est pas membre de la coopérative : La coopérative a un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande au Tribunal administratif du logement. Sinon, le bail est reconduit 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		

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

ANNEXE 5
(Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT POUR TOUT AUTRE LOGEMENT

Tribunal administratif du logement Québec

BAIL de logement

www.tal.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 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (écrire lisiblement)	ET LE LOCATAIRE (écrire lisiblement)
<p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>	<p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>
<p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>	<p>Nom _____</p> <p>N° Rue App. _____</p> <p>Municipalité Code postal _____</p> <p>N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____</p> <p>Adresse de courriel _____</p> <p>S'il y a lieu, représenté par _____</p>
<p style="font-size: x-small;">Les noms indiqués dans le bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve dans le Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.</p>	
B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DES DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)	
<p>Adresse N° 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.).</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(s) ou espace(s) de rangement Nombre de places _____ Emplacement(s) _____</p> <p>Autres accessoires et dépendances _____ Préciser _____</p> <p>Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Appareils <input type="checkbox"/> Laveuse <input type="checkbox"/> Commode(s) _____ <input type="checkbox"/> Autres _____</p> <p><input type="checkbox"/> Cuisinière <input type="checkbox"/> Sécheuse <input type="checkbox"/> Canapé(s) _____ Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Four à micro-ondes Meubles <input type="checkbox"/> Fauteuil(s) _____ Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Lave-vaisselle <input type="checkbox"/> Table(s) _____ Nombre _____ <input type="checkbox"/> Lit(s) _____ Nombre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Réfrigérateur <input type="checkbox"/> Chaise(s) _____ Nombre _____</p>	
<p style="font-weight: bold; font-size: small;">Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.</p> <p style="font-size: x-small;"> _____ Jour Mois Année _____ </p> <p style="font-size: x-small;"> _____ Jour Mois Année _____ </p>	

Tribunal administratif du logement
Reproduction interdite

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)	
BAIL À DURÉE FIXE Ce bail a une durée de _____, <small>Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années</small> du _____ au _____. <small> Jour Mois Année Jour Mois Année</small>	BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____. <small> Jour Mois Année</small>
Ni le locataire ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues par la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin par consentement mutuel.	
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	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 locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés). Paielement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paielement du premier terme de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer. Paielement des autres termes: Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire. Mode de paielement: Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire. Preuve de paielement: Le locataire a droit à un reçu pour le paielement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.). Lieu de paielement: Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).
Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paielement du loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire à l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.	
Le paielement du loyer se fera le 1 ^{er} jour <input type="checkbox"/> du mois <input type="checkbox"/> de la semaine ou le _____. <small>Préciser</small>	
DATE DU PAIEMENT ■ PREMIER TERME Le loyer sera payé le _____. <small> Jour Mois Année</small>	
■ AUTRES TERMES Le paielement du loyer se fera le 1 ^{er} jour <input type="checkbox"/> du mois <input type="checkbox"/> de la semaine ou le _____. <small>Préciser</small>	
MODE DE PAIEMENT Le loyer est payable selon le mode de paielement suivant: <input type="checkbox"/> Argent comptant <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Autre (préciser) _____	
Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____ <small> Initiales du locataire Initiales du locataire</small>	
LIEU DU PAIEMENT Le loyer sera payable au _____ <small>Lieu du paielement (indiquer si le paielement est effectué par la poste, le cas échéant)</small>	
E SERVICES ET CONDITIONS	
RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail. Remis le _____. <small> Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire</small>	
COPROPRIÉTÉ DIVISE Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire. Remis le _____. <small> Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire</small>	
TRAVAUX ET RÉPARATIONS Les travaux et les réparations à faire par le locateur et leurs délais sont décrits ci-après: ■ Avant la délivrance du logement: _____ _____ ■ En cours de bail: _____ _____	
SERVICES DU CONCIERGE <small>Préciser</small> Coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin: Nom _____ N ^o de téléphone _____ Adresse de courriel _____ Autre n ^o de téléphone (cellulaire) _____	
Règlement de l'immeuble: Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun. S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.). Si le logement est situé dans une copropriété divisée, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le locateur ou par le syndicat de la copropriété (art. 1057 C.c.Q.). Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi. Travaux et réparations: Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et les délais d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.). Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.). Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).	

Tribunal administratif du logement

Reproduction interdite

Initiales du locateur

Initiales du locateur

Initiales du locataire

Initiales du locataire

E SERVICES ET CONDITIONS (suite)						
SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION						
Ceux-ci sont assumés par :		Locateur	Locataire	Locateur	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 déglçage		
Gaz } autre que le chauffage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Stationnement(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité } autre que le chauffage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Balcon(s)	<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"/>
CONDITIONS						
Le logement est sans fumée.		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	_____		
				Préciser		
Le locataire a un droit d'accès au terrain.		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	_____		
				Préciser		
Le locataire a le droit de garder un ou des animaux.		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	_____		
				Préciser		
AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)						

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 au Tribunal administratif 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 :			Si l'une des deux cases est cochée, que la période de cinq ans n'est pas encore expirée et que, lorsque requis, le locateur a indiqué le loyer maximal qu'il pourra imposer, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41).			
<input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.			Si aucune des deux cases n'est cochée ou, bien que cochée, le locateur a omis d'indiquer, lorsque requis, le loyer maximal qu'il pourra imposer, le locataire qui refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement voit son bail reconduit. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).			
L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.			Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne même) qui fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation (mention 4.1).			
L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.						
Indiquer le loyer maximal que le locateur pourra imposer au locataire dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné : _____ \$.						
Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).						
G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.)						
Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf si l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F)			Dans le cas où la situation (1) s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.			
Choisir la situation qui s'applique :			Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.			
<input type="checkbox"/> (1) Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par le Tribunal administratif du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.			Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.			
<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____			Dans le cas où la situation (1) ou (2) s'applique, si le locateur fait une fausse déclaration ou omet sciemment de remettre l'avis, le locataire peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.			
OU			Dans le cas où la situation (3) s'applique, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, sous-traction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal.			
<input type="checkbox"/> (2) Je vous avise qu'aucun loyer n'a été payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le _____ \$.						
<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____						
OU						
<input type="checkbox"/> (3) Le logement était situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement comprenant des services rattachés à la personne même du locataire) et a fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation. Le montant du loyer exigé en vertu du bail précédent a été de : _____ \$.						
<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____						
Si la situation (1) ou (3) s'applique, indiquer si le logement loué, les services offerts par le locateur et les conditions du bail sont les mêmes.						
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non						
Tribunal administratif du logement			Reproduction interdite			
_____		_____		_____		
Initiales du locateur		Initiales du locateur		Initiales du locataire		

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.) (suite)									
Si la case « Non » a été cochée, indiquer les modifications apportées (retrait d'un service ou ajout d'un service) en précisant le coût pour chaque service ajouté ou retiré, le cas échéant:									
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>									
Signature du locateur	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
Signature du locataire	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
H SIGNATURES									
Signature du locateur	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
Signature du locataire	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
Les locataires s'engagent solidairement (mentions 11 et 12). <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non									
	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locataire</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locataire</td> </tr> </table>			Initiales du locataire	Initiales du locataire				
Initiales du locataire	Initiales du locataire								
Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, caution) (mention 12).									
Nom (écrire lisiblement)	Signature								
Adresse du signataire	Qualité								
	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
Nom (écrire lisiblement)	Signature								
Adresse du signataire	Qualité								
	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
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, 521.6 et 521.24 C.c.Q.)									
Un locataire marié, uni civilement ou en union parentale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locataire a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.									
Avis au locateur									
Je déclare être marié, uni civilement ou en union parentale avec _____ Nom du conjoint									
Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.									
Signature du locataire ou du conjoint du locataire	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></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> </tr> </table>				Jour	Mois	Année		
Jour	Mois	Année							
Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.									
Tribunal administratif du logement	Reproduction interdite								
<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locateur</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">Initiales du locateur</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> </tr> </table>					Initiales du locateur	Initiales du locateur	Initiales du locataire	Initiales du locataire	
Initiales du locateur	Initiales du locateur	Initiales du locataire	Initiales du locataire						

MENTIONS	
En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.	
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.
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 1978.4 du Code civil du Québec (C.C.Q.).	Le locateur doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le foyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.
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.).	Le nouveau locataire qui considère que le foyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce foyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis. Si le locataire a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait (art. 1955.1 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 de logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 et 1892.1 C.C.Q.).	LA CONCLUSION DU BAIL
Sauf si les dimensions du logement le justifient, un locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le logement du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.C.Q.).	La langue du bail et du règlement de l'immeuble
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 punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.C.Q.).	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.).
L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement le Tribunal administratif 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.	2. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre par une clause du bail aux dispositions d'ordre public.
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.	Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 52 à 54 sont supplémentaires, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.
La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, 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.	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 et 1892 à 2000 C.C.Q. sont sans effet.
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.	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.).
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.	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 d'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.).
Autres baux et Annexe 6 Des règles particulières s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au bail d'un logement destiné à une personne aux études, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile et au bail d'un logement dans une coopérative d'habitation.	4. Le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif 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.).
	Changement d'affectation d'un logement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne
	4.1 Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne) fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent; soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation.
	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 par 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 par 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 du Tribunal administratif du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.C.Q.).
	Le décès
	9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.C.Q.). Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois. Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.
	Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.C.Q.).
	Le non-paiement du loyer
	10. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. 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 locataire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

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

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

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

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 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.).

20. 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.).

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 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.).

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

Les réparations urgentes et nécessaires

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

Dans le cas de réparations urgentes, le locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

26. Le locataire peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif 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 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 au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif 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'en 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 dans le 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 des conditions du bail au locataire dans les délais indiqués dans le 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 le Tribunal administratif 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.);
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit également reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1.

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 :

- soit qu'il accepte la ou les modifications demandées;
- soit qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous);
- soit 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 : Lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F), 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 sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

42. Le locataire a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif 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

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, avant le début du bail à reconduire, un document décrivant ces modifications (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 au Tribunal administratif 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.)

La reprise

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

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son 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.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 65 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 65 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

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 dans le **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;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

L'éviction

Un locateur peut évincer un locataire pour substituer un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et le motif d'éviction et respecter les délais qui sont présentés dans le **tableau C** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 65 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui refuse de consentir à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues par le Code civil du Québec (voir **tableau C**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

Notez que des conditions différentes pourraient s'appliquer aux fins d'exercer vos droits (exemple : date de l'envoi d'un avis). Veuillez vous référer au site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca) pour plus de précisions.

Changement d'affectation d'un logement ou sont offerts à des aînés des services rattachés à la personne même du locataire

45.1 Le locateur ne peut évincer un locataire au seul motif d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1 C.c.Q. à moins que le locateur ne lui ait offert, au plus tard un mois avant la transmission de l'avis d'éviction, de résilier son bail et de conclure un nouveau bail, sans interruption et conformément aux dispositions du premier alinéa de cet article, et que le locataire n'ait refusé cette offre. L'offre doit notamment indiquer les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux. Elle doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2 C.c.Q.

Dans le mois de la réception de l'offre du locateur, le locataire est tenu d'aviser le locateur s'il l'accepte ou non; s'il omet de le faire, il est réputé l'avoir refusée.

Le locataire qui accepte l'offre peut néanmoins, dans le mois suivant la conclusion du bail, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer conformément au premier alinéa de l'article 1955.1 C.c.Q. ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification par rapport au bail résilié.

45.2 Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit comprendre les éléments suivants :

- le motif d'éviction;
- la date prévue de l'éviction;

- le contenu des articles 1955.1, 1959.1 et 1959.2 C.c.Q.

Cet avis doit respecter les délais qui sont présentés dans le **tableau C** (art. 1959 à 1961 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 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 s'il veut éviter la résiliation du bail (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 et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1978.1 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.).

48.1 Le locateur peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

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.).

49.1 Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur (art. 1978.4 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 :

- soit il lui est attribué un logement à loyer modique;
- soit il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap;
- soit 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, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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 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 par 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 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-RECONSTRUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE ET LES 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 au Tribunal administratif 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 Exception à la mention 41	

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

TABLEAU C	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
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 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 ou de l'éviction		

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

ANNEXE 7 (Article 3)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT ÉCRIT OBLIGATOIRE EN CAS DE BAIL VERBAL

Tribunal administratif du logement Québec

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

*Service de renseignements Informatisé 24 heures sur 24

ÉCRIT OBLIGATOIRE

en cas de bail verbal

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

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

A ENTRE LE LOCATEUR (écrire lisiblement)	ET LE LOCATAIRE (écrire lisiblement)
Nom _____	Nom _____
N° Rue App. _____	N° Rue App. _____
Municipalité Code postal _____	Municipalité Code postal _____
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____	N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel _____	Adresse de courriel _____
S'il y a lieu, représenté par _____	S'il y a lieu, représenté par _____
Nom _____	Nom _____
N° Rue App. _____	N° Rue App. _____
Municipalité Code postal _____	Municipalité Code postal _____
N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____	N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____
Adresse de courriel _____	Adresse de courriel _____
S'il y a lieu, représenté par _____	S'il y a lieu, représenté par _____

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

B DESCRIPTION DU LOGEMENT LOUÉ (art. 1892 C.c.Q.)
ADRESSE N° Rue App. _____ Municipalité Code postal Nombre de pièces _____

C 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

Si le bail comprend des services rattachés à la personne même du locataire, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

Tribunal administratif du logement Reproduction interdite

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978.4 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 par le 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 le Tribunal administratif 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 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 le Tribunal administratif 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, l'identité et l'expression de genre, 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 locataire, 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 baux spécifiques doivent être utilisés pour la location :

- d'une chambre à un étudiant par un établissement d'enseignement ou par un propriétaire reconnu (art. 1979 à 1983.1 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 destiné à l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.).

Si la location comprend des services additionnels à ceux indiqués dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, 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 locataire s'engage à louer un logement à un locataire, qui lui s'engage à payer le loyer convenu pour une durée fixe ou indéterminée. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

Le règlement de l'immeuble

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

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

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

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

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

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

Les conditions du bail

5. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur différentes conditions du bail, mais ils ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public. Les règles de droit contenues dans les mentions 23, 24 et 61 à 63 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

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

Par exemple, on ne peut renoncer lors de la conclusion du bail :

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

On ne peut non plus se 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 d'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 au Tribunal administratif 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.).

Changement d'affectation d'un logement ou sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne

7.1 Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne) fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation de loyer.

Le locateur doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.

Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis. Si le locataire a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait (art. 1955.1 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 par la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconstruction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

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

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

14. 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 PAIEMENT DU LOYER

15. 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.

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

16. Le locateur 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. Si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES**La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement**

21. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

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

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

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

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

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 substantielle 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 du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

35. Le locataire peut, sans l'autorisation du Tribunal administratif du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son locateur de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

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

Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations entreprises et des dépenses engagées, et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

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

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

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

Si le locataire ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.

Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au Tribunal administratif 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 au Tribunal administratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 locataire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

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

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif 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).

42. 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.).

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

LES AVIS

44. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification du bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

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

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

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

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

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

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

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

La non-reconduction du bail par le locataire

47. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués dans le **tableau A** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

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

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

en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le Tribunal administratif 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.) ;
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit également reproduire le texte contenu à l'annexe 1 du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1.

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

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

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

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

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

Exception : Lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (**section D**), 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 sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

51. Le locateur a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (voir **tableau B**). Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

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

La contestation du réajustement de loyer

53. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois prévoit un réajustement du loyer, le locateur ou le locataire peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif 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.)

La reprise

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

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son 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.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 65 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 65 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

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 dans le **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 ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

L'éviction

Un locateur peut évincer un locataire pour subdivider 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 dans le **tableau C** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 65 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur à 125% du revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues par le Code civil du Québec (voir **tableau C**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

Notez que des conditions différentes pourraient s'appliquer afin d'exercer vos droits (ex. date de l'envoi d'un avis). Veuillez vous référer au site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca) pour plus de précisions.

Changement d'affectation d'un logement ou sont offerts à des aînés des services rattachés à la personne même du locataire

54.1 Le locateur ne peut évincer un locataire au seul motif d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1 C.c.Q. à moins que le locateur ne lui ait offert, au plus tard un mois avant la transmission de l'avis d'éviction, de résilier son bail et de conclure un nouveau bail, sans interruption et conformément aux dispositions du premier alinéa de cet article, et que le locataire n'ait refusé cette offre. L'offre doit notamment indiquer les services, les accessoires, les dépenses et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux. Elle doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2 C.c.Q.

Dans le mois de la réception de l'offre du locateur, le locataire est tenu d'aviser le locateur s'il l'accepte ou non ; s'il omet de le faire, il est réputé l'avoir refusée. Le locataire qui accepte l'offre peut néanmoins, dans le mois suivant la conclusion du bail, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer conformément au premier alinéa de l'article 1955.1 C.c.Q. ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification par rapport au bail résilié.

54.2 Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou

dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne même, il doit comprendre les éléments suivants :

- le motif de l'éviction;
- la date prévue de l'éviction;
- le contenu des articles 1955.1, 1959.1 et 1959.2 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 locateur (art. 1873 C.c.Q.). Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du locateur (art. 1870 C.c.Q.).

56. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du locateur. La personne aux études qui loue un logement situé dans un immeuble dont le propriétaire est reconnu par le gouvernement peut également, avec le consentement du propriétaire, sous-louer ou céder son bail. Le locataire ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

57. Le locataire doit donner au locateur un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1978.1 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.).

57.1. Le locateur peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

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

58.1. Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur (art. 1978.4 C.c.Q.).

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

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

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

- soit il lui est attribué un **logement à loyer modique**;
- soit il ne peut plus occuper son logement en raison d'un **handicap**;
- soit 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, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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 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 par 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		
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
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 au Tribunal administratif 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.	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	Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	
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 Exception à la mention 50.

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT OU DE L'ÉVICTION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962, 1963 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU C	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
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		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement ou de l'éviction.	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

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

