

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

ÉCRIT OBLIGATOIRE

EN CAS DE BAIL VERBAL

ENTRE

le locataire

Nom _____

Nom _____

et le propriétaire (locateur)

Nom _____

N° _____ Rue _____ App. _____

Municipalité _____ Code postal _____

S'il y a lieu, représenté par

Nom _____ Fonction _____

mandaté à cet effet.

Adresse du logement loué

N° _____ Rue _____ App. _____

Municipalité _____ Code postal _____

Loyer _____ \$ par mois par semaine

autre _____, pour un total de _____

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

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

Quand le bail est verbal, le propriétaire doit remettre au locataire, dans les 10 jours de sa conclusion, le présent formulaire contenant les renseignements suivants :

- le nom et l'adresse du propriétaire ;
- le nom du locataire ;
- le loyer convenu ;
- l'adresse du logement loué ;
- le texte des mentions qui suivent.

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

MENTIONS

Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires. Elles résument l'essentiel de la loi, sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 2000 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation (exemples : un appartement, une maison, une chambre) ainsi qu'à une maison mobile placée sur un châssis et à un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

Ces mentions s'appliquent aussi aux services (exemples : buanderie, repas, infirmerie, services d'un concierge), aux accessoires (exemples : réfrigérateur, climatiseur) et aux dépendances du logement (exemples : garage, aire de stationnement, remise), qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail.

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

La chambre

2. La chambre est considérée comme un logement, même si elle est située dans la résidence principale du propriétaire ou du locataire qui la sous-loue, sauf si :

- seulement 1 ou 2 chambres sont louées ou offertes en location, et que la chambre ne possède ni sortie distincte ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le propriétaire ;
- elle est située dans un établissement hôtelier ; ou
- elle est située dans un établissement de santé et de services sociaux.

Des règles particulières au bail de certains logements

3. Des règles particulières, qui ne sont pas énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail :

- d'un logement compris dans un immeuble détenu en copropriété divise (art. 1057, 1065, 1066 et 1079 C.c.Q.) ;
- d'une chambre louée à un étudiant par un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.) ;
- d'un terrain loué pour l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.) ;
- faisant partie d'un contrat de travail (art. 1976 C.c.Q.).

La conclusion du bail

4. Le contrat de location d'un logement est un bail. La conclusion du bail a lieu lorsque le propriétaire s'engage à louer un logement à un locataire, qui lui s'engage à payer le loyer convenu pour une durée fixe ou indéterminée. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

Le règlement de l'immeuble

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

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

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

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

6. L'écrit et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

Les conditions du bail

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

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

8. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les conditions qui dérogent aux articles 1854 (2^e alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 du Code civil sont sans effet (nulles).

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

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

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

Est aussi sans effet :

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

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

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

10. Le locataire et le propriétaire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que le logement est loué par une coopérative à l'un de ses membres ou parce que le logement est situé dans un immeuble :

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

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

Si une telle restriction est mentionnée au locataire au moment de la conclusion du bail et que la situation persiste, celui-ci, s'il refuse une modification demandée par le propriétaire, doit quitter son logement à la fin du bail (art. 1945 al. 2 C.c.Q.).

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

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

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

12. Sauf si la mention 10 s'applique, le propriétaire doit, lors de la conclusion du bail, donner au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, s'il y a lieu, celui qui a été fixé par la Régie du logement au cours de cette même période. Cet avis doit aussi préciser les changements apportés au bien loué et aux conditions de location. Le locataire qui sous-loue son logement à un sous-locataire doit également remettre un tel avis.

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

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

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

Le droit au maintien dans les lieux

13. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un droit **personnel** de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi, dont :

- la reprise du logement (mention 59) ;
- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.) ;
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.) ;
- la subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation du logement (art. 1959 C.c.Q.).

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

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (mentions 11 et 12).

Le changement de propriétaire

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

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

Le décès

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

La remise du logement au début du bail

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

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

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

Le paiement du loyer

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

21. Le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté pour le paiement du loyer (art. 1904 al. 2 C.c.Q.).

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

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

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

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

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

La responsabilité des époux et des colocataires

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

26. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

La responsabilité des colocataires

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

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

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

La jouissance des lieux

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

29. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.) (mention 7).

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

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

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

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

L'entretien du logement et les réparations

L'obligation d'entretien

34. Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

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

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

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

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

Les réparations urgentes et nécessaires

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

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

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

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

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

Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

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

L'avis doit indiquer :

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

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

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

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

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

L'accès et la visite du logement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les avis (art. 1898 C.c.Q.)

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

Exception : Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 43).

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

La reconduction et la modification du bail

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

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

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

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

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

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

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

La modification du bail

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

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

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

La réponse à l'avis de modification

(art. 1945 C.c.Q.)

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

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

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 56).

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

La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

(art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

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

L'entente sur les modifications

(art. 1895 C.c.Q.)

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

La contestation du réajustement de loyer

(art. 1949 C.c.Q.)

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

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

La reprise du logement

(art. 1957,

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

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

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

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

Les bénéficiaires peuvent être :

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

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

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

La cession et la sous-location

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

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

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

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

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

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

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

La résiliation du bail par le locataire

(art. 1974 C.c.Q.)

65. Un locataire peut résilier son bail :

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

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

La remise du logement à la fin du bail

(mention 7)

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

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

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

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

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

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

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

Tableau A

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

	Locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) qui a reçu un avis de modification du bail
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 propriétaire
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	

Tableau B

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

	1 ^{re} étape : Avis du propriétaire	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
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. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit.
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 souhaitée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification souhaitée si le bail est à durée indéterminée		

Tableau C

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

	1 ^{re} étape : Avis du propriétaire	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement		

RÉGIE DU LOGEMENT

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