

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

# BAIL

DANS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

Ce bail comprend 2 parties.

**Partie 1**

A ENTRE	
<b>le locataire, ci-après appelé l'étudiant</b>	<b>et le locateur, ci-après appelé l'établissement d'enseignement ou l'établissement</b>
Nom _____	Nom et adresse _____
Adresse permanente _____	_____
_____	_____
Adresse de correspondance _____	Téléphone _____
_____	Représenté par _____
Téléphone (domicile) _____	Nom _____
Téléphone (autre) _____	Fonction _____
	mandaté à cet effet.

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

B DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE ET DES ACCESSOIRES
<p>À noter: Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.</p> <p>Adresse et description de la chambre _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.</p> <p>Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p>_____</p> <p>Autres accessoires _____</p> <p>_____</p> <p>Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance de la chambre (art. 1890 C.c.Q.).</p>

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)
<p><b>Durée</b></p> <p>• Ce bail a une durée de _____ commençant le _____ / _____ / _____</p> <p style="text-align: center;"><small>Préciser semaine, mois, année</small>      jour      mois      année</p> <p>et se terminant le _____ / _____ / _____</p> <p style="text-align: center;"><small>jour      mois      année</small> <small>(habituellement le dernier jour d'un mois)</small></p>

**D****LOYER**

- Le **loyer** est payable par versements égaux de \_\_\_\_\_ \$ par mois   
par semaine  autre \_\_\_\_\_, pour un total de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, pour toute la durée du bail.
- Le loyer du **premier terme** (mois, semaine ou autre) sera payé  
en tout, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ **ou**  
en partie, soit \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
et \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Préciser le montant Préciser le montant
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  de la semaine   
autre \_\_\_\_\_.
- Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  
par chèque  en argent comptant  autre \_\_\_\_\_.
- Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer

L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet **postdaté**. Il ne peut non plus exiger de l'étudiant une somme d'argent autre que le loyer (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

**E****SERVICES ET CONDITIONS****Règlement de l'immeuble**

- Il existe un règlement de l'immeuble. Oui  Non   
Si oui, un exemplaire du règlement a été remis à l'étudiant avant la conclusion du bail. Oui  Non   
Si oui, le \_\_\_\_\_  
Date de remise du règlement

**Autres services et conditions**


---



---



---

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

L'étudiant et l'établissement d'enseignement **ne peuvent demander à la Régie du logement** de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail parce que

- la chambre est située dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins. L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année  
**ou**
- la chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins. L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

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

**Si une des 2 cases ci-dessus est cochée**, et que la période de 5 ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer, doit quitter sa chambre à la fin du bail (mentions 46 et 48).

**Si aucune des 2 cases n'est cochée**, et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans la chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 48 et 49).

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

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des 12 mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de

\_\_\_\_\_ \$ par mois  par semaine  autre \_\_\_\_\_.

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date

\_\_\_\_\_

Signature du représentant de l'établissement d'enseignement

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

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les 2 mois du début du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

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

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

**H****SIGNATURES**

\_\_\_\_\_

Lieu de signature

\_\_\_\_\_

Date

\_\_\_\_\_

Signature du représentant de l'établissement d'enseignement

\_\_\_\_\_

Lieu de signature

\_\_\_\_\_

Date

\_\_\_\_\_

Signature de l'étudiant

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

\_\_\_\_\_

Nom

\_\_\_\_\_

Adresse

\_\_\_\_\_

Qualité

\_\_\_\_\_

Lieu de signature

\_\_\_\_\_

Date

\_\_\_\_\_

Signature

\_\_\_\_\_

Nom

\_\_\_\_\_

Adresse

\_\_\_\_\_

Qualité

\_\_\_\_\_

Lieu de signature

\_\_\_\_\_

Date

\_\_\_\_\_

Signature

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

**RÉGIE DU LOGEMENT**

Les étudiants et les établissements d'enseignement peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations auprès de la Régie du logement. En cas de litige, ils peuvent y exercer des recours judiciaires.

## Renseignements généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'établissement d'enseignement doit respecter les prescriptions de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Si l'établissement d'enseignement n'est pas un organisme public, il doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

## La conclusion du bail

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

1. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### Le règlement de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)

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

S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement doit en remettre un exemplaire à l'étudiant avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

### Les clauses du bail

3. L'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 4).

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

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

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

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

Est aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité de l'établissement d'enseignement ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
  - une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
  - une clause qui change les droits de l'étudiant à la suite d'une augmentation du nombre des occupants de la chambre, sauf si les dimensions de la chambre le justifient (art. 1900 C.c.Q.) ;
  - une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
  - une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
  - une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
  - une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
  - une clause qui limite le droit de l'étudiant d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).
5. De plus, l'étudiant peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

## Le droit au maintien dans les lieux

6. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans sa chambre (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi, dont :

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

7. L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement (art. 1979 C.c.Q.) (mention 8).

Cependant, l'étudiant n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il loue une chambre dans un établissement d'enseignement autre que celui où il est inscrit (art. 1979 C.c.Q.).

8. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis de 1 mois avant la fin du bail (art. 1980 C.c.Q.) (mention 45).

9. L'étudiant qui a loué une chambre pour la seule période estivale n'a pas droit au maintien dans les lieux (art. 1979 C.c.Q.).

**10.** Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, l'établissement d'enseignement peut résilier le bail en donnant un avis de 1 mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai de 1 mois de la réception de l'avis de résiliation, contester son bien-fondé en déposant une demande à la Régie du logement (art. 1982 C.c.Q.).

**11.** Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis de 1 mois (art. 1982 C.c.Q.).

**12.** Le bail d'un étudiant cesse de plein droit (automatiquement) lorsqu'il termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

#### **Le changement de locateur**

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

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

#### **La remise de la chambre au début du bail**

**15.** L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, l'étudiant et l'établissement d'enseignement peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux à faire et leur calendrier d'exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

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

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

#### **Le paiement du loyer**

**17.** Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement peut exiger d'avance le paiement du premier terme de loyer (mois ou semaine). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer (art. 1904 C.c.Q.).

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

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

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

**21.** Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail.

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

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

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

**23.** L'étudiant doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.) (mention 3).

**24.** L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, employer ou conserver dans la chambre une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de l'établissement d'enseignement (art. 1919 C.c.Q.).

**25.** L'étudiant et les personnes à qui il permet l'usage de sa chambre ou l'accès à celle-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

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

### **L'entretien et les réparations**

#### **L'obligation d'entretien**

**27.** L'établissement d'enseignement a l'obligation de garantir à l'étudiant que la chambre peut servir à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

**28.** L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. L'établissement d'enseignement qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

**29.** L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser l'établissement d'enseignement dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

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

**31.** L'étudiant peut abandonner sa chambre si celle-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser l'établissement d'enseignement de l'état de la chambre, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

#### **Les réparations urgentes et nécessaires**

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

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

**33.** L'étudiant peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance des lieux loués. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé et tenté d'informer l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

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

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

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

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

L'avis doit indiquer :

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

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

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

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

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

### L'accès et la visite des lieux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**42.** Tout avis concernant le bail, donné par l'établissement d'enseignement (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

**Exception :** Seul l'avis donné par l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal (mention 36).

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

### La reconduction et la modification du bail

#### La reconduction du bail

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

**45.** L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis de 1 mois avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans une autre chambre, du même genre, située dans les environs et d'un loyer équivalent.

En conséquence, si l'étudiant ne donne pas un avis indiquant son intention de reconduire le bail, il doit, à l'échéance, quitter définitivement sa chambre (art. 1980 C.c.Q.).

#### La modification du bail (art. 1942 C.c.Q.)

**46.** L'établissement d'enseignement peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail, s'il donne un avis à l'étudiant dans les délais suivants :

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

**47.** L'établissement d'enseignement doit, dans cet avis de modification, indiquer à l'étudiant :

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

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

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

**48.** L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter de la réception de l'avis de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci qu'il :

- accepte la ou les modifications demandées ; ou
- refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par l'établissement d'enseignement. Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de revenir dans sa chambre (mentions 7 et 45). La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 49).

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

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

**49.** L'établissement d'enseignement a 1 mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si l'établissement d'enseignement ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions.

### La cession et la sous-location

**50.** L'étudiant, locataire d'une chambre dans un établissement d'enseignement, n'a pas le droit de sous-louer sa chambre ou de céder son bail (art. 1981 C.c.Q.).

### La remise de la chambre à la fin du bail (mention 3)

**51.** L'étudiant doit quitter sa chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte sa chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

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

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