

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

# BAIL

**D'UN TERRAIN DESTINÉ À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE**

<b>A</b>		<b>ENTRE</b>	
<p style="text-align: center;"><b>le locataire</b></p> <p>Nom _____</p> <p>N° _____ Rue _____ App. _____</p> <p>Municipalité _____ Code postal _____</p> <p>Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____</p>	<p style="text-align: center;"><b>et le propriétaire (locateur)</b></p> <p>Nom _____</p> <p>N° _____ Rue _____ App. _____</p> <p>Municipalité _____ Code postal _____</p> <p>Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____</p>		
<p style="text-align: center;"><b>le locataire</b></p> <p>Nom _____</p> <p>N° _____ Rue _____ App. _____</p> <p>Municipalité _____ Code postal _____</p> <p>Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____</p>	<p>S'il y a lieu, représenté par</p> <p>Nom _____</p> <p>Fonction _____</p> <p>mandaté à cet effet.</p>		

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

<b>B</b>	<b>DESCRIPTION ET DESTINATION DU TERRAIN LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES</b>
	<p>N° _____ Rue _____</p> <p>Municipalité _____ Code postal _____</p> <p>N° d'emplacement _____ Dimensions du terrain _____</p> <p>Le terrain est loué à des fins résidentielles seulement. Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p>Si non, à des fins mixtes d'habitation et _____  <small>Préciser</small></p> <p>mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).</p> <p>Remise/espace de rangement <input type="checkbox"/> _____  <small>Précisions</small></p> <p><b>Autres accessoires ou dépendances</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du terrain (art. 1890 C.c.Q.).</p>

<b>C</b>	<b>DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)</b>
	<p><b>Bail à durée fixe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce bail a une durée de _____ commençant le _____ / _____ / _____  <small>Préciser semaine, mois, année</small>      jour    mois    année</li> <li>et se terminant le _____ / _____ / _____  <small>jour    mois    année</small>  <small>(habituellement le dernier jour d'un mois)</small></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>ou</b></p> <p><b>Bail à durée indéterminée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____ / _____ / _____  <small>jour    mois    année</small></li> </ul> <p>Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire <b>ne peut</b> y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 9).</p>

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

Le **loyer** est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. Le propriétaire ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

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

**Date du paiement**

Le propriétaire ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance ne peut dépasser 1 mois de loyer. Quant aux **autres versements**, le loyer n'est payable que le **premier jour** de chaque terme (mois, semaine ou autre), sauf entente contraire.

- Le loyer du **premier terme** sera payé en tout, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année  
**ou** en partie, soit \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année  
et \_\_\_\_\_ \$, le \_\_\_\_\_ / jour / mois / année  
Preciser le montant
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour du mois  de la semaine   
autre \_\_\_\_\_.

**Mode de paiement**

Le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet **postdaté**.

- Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :  
par chèque  en argent comptant  autre \_\_\_\_\_.

**Lieu du paiement**

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

- Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_  
Lieu du paiement - si par la poste, l'indiquer

**Preuve de paiement**

Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer (art. 1568 C.c.Q.).

**E****SERVICES ET CONDITIONS****Règlement du parc de terrains de maisons mobiles (art. 1894 C.c.Q.)**

Un règlement peut établir 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 propriétaire **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

- Il existe un règlement du parc de terrains de maisons mobiles. Oui  Non   
Si oui, un exemplaire du règlement a été remis au locataire avant la conclusion du bail. Oui  Non   
Si oui, le \_\_\_\_\_  
Date de remise du règlement

**Travaux et réparations**

Le propriétaire doit, à la date prévue pour la remise du terrain, 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 terrain, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, et de livrer et entretenir le terrain en conformité avec les normes d'aménagement établies par la loi (art. 1892, 1893, 1910, 1911 et 1996 C.c.Q.).

- S'il y a lieu, les travaux à exécuter par le propriétaire sont les suivants :
  - avant la délivrance du terrain  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  - en cours de bail  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**E****SERVICES ET CONDITIONS (suite)****Services et conditions**

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

Précisions ou limitations

- Autres (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement, plantations)

- Le numéro de téléphone du responsable du parc de terrains ou de la personne à contacter en cas de besoin est \_\_\_\_\_.

**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 ou des situations qui y sont décrites s'appliquent.**

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 terrain est loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres.

le terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis 5 ans ou moins, soit

depuis le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

ou

l'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins (exemple : terrain commercial transformé en terrain résidentiel).

Date du changement d'affectation \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
jour mois année

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

**Si une des 3 cases ci-dessus est cochée**, et que la situation qui y est décrite persiste, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le propriétaire, telle une augmentation de loyer, doit quitter son terrain à la fin du bail (mentions 39 et 41).

**Si aucune des 3 cases n'est cochée**, et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le propriétaire et désire continuer à louer le terrain, le bail est alors reconduit. Le propriétaire peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

**G****AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE**

(art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

**Avis à remettre obligatoirement par le propriétaire ou le sous-locateur 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 terrain 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 d'une piscine):

\_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Signature du propriétaire ou du sous-locateur \_\_\_\_\_

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.

**H****SIGNATURES**

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du propriétaire (ou de son mandataire) _____
-------------------------	------------	--

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du locataire _____
-------------------------	------------	------------------------------

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

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

Nom _____	Adresse _____	Qualité _____
-----------	---------------	---------------

Lieu de signature _____	Date _____	Signature _____
-------------------------	------------	-----------------

**Le propriétaire doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les 10 jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).**

**I****AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 C.c.Q.)**

Un locataire marié ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son terrain, céder son bail ou y mettre fin lorsque le propriétaire a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, que le terrain loué sert à l'établissement de la résidence familiale.

**Avis au propriétaire**

Je déclare être marié à \_\_\_\_\_ . Je vous avise que le terrain  
Nom de l'époux ou de l'épouse  
 faisant l'objet de ce bail servira à l'établissement de la résidence de la famille.

\_\_\_\_\_   
 Date

\_\_\_\_\_   
 Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse

**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.

## 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.) et plus particulièrement les articles 1996 à 2000.

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 terrain 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 terrain. 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*.

## La conclusion du bail

**La langue du bail et du règlement du parc de terrains de maisons mobiles** (art. 1897 C.c.Q.)

1. Le bail et le règlement du parc de terrains doivent être rédigés en français. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### Les clauses du bail

2. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3).

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 (2<sup>e</sup> alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1996 à 2000 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.) ;
- à son droit de sous-louer son terrain ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

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

Est aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du propriétaire 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 change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du terrain, sauf si les dimensions 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 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. De plus, le locataire 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

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 évincé que dans les cas prévus par la loi, dont :

- la reprise du terrain (mention 45) ;
- 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 terrain (art. 1959 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.) (section G, Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire).

### Le changement de propriétaire

7. Le nouveau propriétaire 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 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

9. 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.).

### Le non-paiement du loyer

10. 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.)

11. L'époux 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 propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

### La responsabilité des colataires

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

### La jouissance des lieux

**13.** 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 2).

**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.) (mention 2).

**15.** Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, 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 propriétaire (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 propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du terrain (art. 1856 C.c.Q.).

### L'entretien du terrain et les réparations

#### L'obligation d'entretien

**19.** Le propriétaire 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 propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

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

**22.** La loi et les règlements relatifs à la sécurité, à l'entretien ou aux normes d'habitabilité et de salubrité d'un parc de terrains doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

#### Le terrain impropre à l'habitation

**23.** Le locataire peut refuser de prendre possession d'un terrain 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.).

**24.** Le locataire peut abandonner son terrain si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son propriétaire de l'état du terrain, avant l'abandon ou dans les 10 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 propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

**26.** Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son 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.)

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

L'avis doit indiquer :

- la nature des travaux ;
- la date à laquelle ils débiteront ;
- l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu ;
- la période d'évacuation nécessaire ;
- l'indemnité offerte ;
- 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 terrain 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 terrain

**28.** Pour l'exercice des droits d'accès au terrain, 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.).

**29.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au terrain 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 27).

**30.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le terrain (mentions 38, 41 et 51) 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 terrain 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.

**31.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire ou de son représentant lors d'une visite du terrain ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 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 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.).

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

**34.** Le propriétaire 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** (art. 1898 C.c.Q.)

**35.** 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 terrain peut être verbal (mention 29).

**36.** 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.)

**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 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 5 et 9). Il peut cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 38 et 41).

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

**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 propriétaire ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **tableau A**.

#### **La modification du bail**

**39.** 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.).

**40.** 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.)

**41.** 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 terrain 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 sur son terrain car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 42).

**Exception:** Lorsque la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le terrain à la fin du bail.

#### **La fixation des conditions du bail par la Régie du logement** (art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**42.** 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.)

**43.** 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.)

**44.** Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de 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 terrain**

(art. 1957, 1958, 1960 à 1964 et 1967 à 1970 C.c.Q.)

**45.** Le locateur du terrain, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y installer ou y installer l'un des bénéficiaires prévus 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 époux ou concubin. (Exemple : un frère et une soeur copropriétaires ne peuvent reprendre un terrain.)

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

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

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

### **La cession et la sous-location**

**46.** Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède sur un terrain 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 terrain en tout ou en partie, il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (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 propriétaire. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**48.** Sous réserve de la mention 57, le locataire doit donner au propriétaire un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le terrain. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le terrain (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le 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.).

**49.** 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.).

**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 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, du propriétaire (art. 1940 C.c.Q.) (mention 5).

### **La résiliation du bail par le locataire** (art. 1974 C.c.Q.)

**51.** Un locataire peut résilier son bail :

- s'il lui est attribué un logement à loyer modique ; ou

- s'il ne peut plus utiliser son terrain 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 terrain à la fin du bail (mention 2)

**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 propriétaire (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 le locataire et le propriétaire, 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 propriétaire 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 propriétaire 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 lors 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 propriétaire (art. 1998 C.c.Q.).

**57.** L'acquéreur de la maison mobile devient le locataire du terrain à moins qu'il n'avisé le propriétaire de son intention de quitter le terrain dans le mois de l'acquisition (art. 2000 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 qui a reçu un avis de modification du bail
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire
<b>Bail de moins de 12 mois</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	
<b>Bail à durée indéterminée</b>	Entre 1 et 2 mois 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 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de 12 mois ou plus</b>	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.
<b>Bail de moins de 12 mois</b>	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
<b>Bail à durée indéterminée</b>	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée		

Tableau C

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

	1 <sup>re</sup> étape : Avis du propriétaire	2 <sup>e</sup> étape : Réponse du locataire	3 <sup>e</sup> étape : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
<b>Bail de plus de 6 mois</b>	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 terrain.	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
<b>Bail de 6 mois ou moins</b>	1 mois avant la fin du bail		
<b>Bail à durée indéterminée</b>	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le terrain		