

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

BAIL

D'UN LOGEMENT DANS UNE COOPÉRATIVE

A

ENTRE

le locataire		et le locateur, ci-après appelé la coopérative	
Nom _____		Nom de la coopérative _____	
N° _____	Rue _____ App. _____	N° _____ Rue _____ App. _____	
Municipalité _____	Code postal _____	Municipalité _____ Code postal _____	
Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____		Téléphone _____	
Membre de la coopérative Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		Représentée par _____	
le locataire		Nom _____	
Nom _____		Fonction _____	
N° _____	Rue _____ App. _____	mandaté à cet effet.	
Municipalité _____	Code postal _____		
Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____			
Membre de la coopérative Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			

- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui de la coopérative ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

B

DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DEPENDANCES

N° _____ Rue _____ App. _____

Municipalité _____ Code postal _____

Nombre de pièces _____

Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacements _____

Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacements _____

Remise/espace de rangement Précisions _____

Autres _____

Il serait indiqué que les parties fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement (art. 1890 C.c.Q.).

C

DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

Bail à durée fixe

- Ce bail a une durée de _____ commençant le _____ / _____ / _____
- Préciser semaine, mois, année
- et se terminant le _____ / _____ / _____
- jour / mois / année
- (habituellement le dernier jour d'un mois)

ou

Bail à durée indéterminée

- Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____ / _____ / _____
- jour / mois / année

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, la coopérative **ne peut** y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 9).

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. La coopérative 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).

D**LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.Q.) (suite)****Date du paiement**

La coopérative 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 _____ / _____ / _____
Preciser le montant jour mois année
 et _____ \$, le _____ / _____ / _____
Preciser le montant jour mois année
- Le paiement des **autres termes** de loyer se fera le 1^{er} jour du mois de la semaine
 autre _____.

Mode de paiement

La coopérative 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 de l'immeuble (art. 1894 C.c.Q.)**

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, la coopérative **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie.

- Il existe un règlement de l'immeuble. 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

La coopérative doit, à la date prévue pour la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locataire et la coopérative 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, la coopérative 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.).

- S'il y a lieu, les travaux à exécuter par la coopérative sont les suivants :
 - avant la délivrance du logement

- en cours de bail

Service de conciergerie Oui Non

Precisions

- Le numéro de téléphone du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin est _____.

Services, taxes et coûts de consommation

- Sont à la charge **de la coopérative du locataire** **de la coopérative du locataire**

Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enlèvement de la neige :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Taxe d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	entrée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

H**SIGNATURES**

Lieu de signature _____	Date _____	Signature du mandataire de la cooperative _____
-------------------------	------------	---

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, caution, témoin, etc.).

Nom _____	Adresse _____	Qualite _____
-----------	---------------	---------------

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

Nom _____	Adresse _____	Qualite _____
-----------	---------------	---------------

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

La coopérative 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 logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la coopérative a été avisée, par l'un ou l'autre des époux, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis à la coopérative

Je déclare être marié à _____ . Je vous avise que le logement
Nom de l'époux ou de l'épouse
 faisant l'objet de ce bail sera la résidence de la famille.

Date _____

Signature du locataire ou de son époux ou de son épouse _____

RÉGIE DU LOGEMENT

Les locataires et les locateurs 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 coopératives d'habitation. Elles résument l'essentiel de la loi, sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

Les 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, une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Elle ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du *Code civil du Québec* ou en vertu de la *Loi sur 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, la coopérative doit respecter les prescriptions de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*.

Notez que des règles particulières, qui ne sont pas énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au sens de l'article 1984 al. 2 du Code civil, lorsque le présent formulaire doit être utilisé.

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, la coopérative et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

Les clauses du bail

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

Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 51 à 53 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2^e alinéa), 1856 à 1858, 1860 à

1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 logement (art. 1870 C.c.Q.).

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

Est aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité de la coopérative ou la libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui 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 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 logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. 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 dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi, dont :

- la résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.) ;
- la sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.) ;
- la subdivision du logement ou son agrandissement substantiel (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).

Le changement de locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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 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.). La coopérative 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 à la coopérative le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, la coopérative peut obtenir la résiliation du bail.

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

La responsabilité des époux et des colocataires

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

11. 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 la coopérative de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

La responsabilité des colocataires

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 colocataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et la coopérative peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En 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

13. La coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (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 de la coopérative, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de la coopérative (art. 1919 C.c.Q.).

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

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

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

L'entretien du logement et les réparations

L'obligation d'entretien

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

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

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

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

Le logement impropre à l'habitation

23. 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.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser la coopérative de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 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, la coopérative 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 la coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La coopérative peut intervenir pour continuer elle-même les travaux.

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

Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

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

L'avis doit indiquer :

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

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

- le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- la coopérative, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

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

- en vérifier l'état, 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, la coopérative 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 la coopérative de son intention de quitter le logement (mentions 38, 41 et 50) doit, dès ce moment, permettre à la coopérative de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

La coopérative n'est pas obligée d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

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

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

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

L'abus du droit d'accès par la coopérative 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 logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et de la coopérative (art. 1934 C.c.Q.).

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

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

35. Tout avis concernant le bail, donné par la coopérative (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 la coopérative pour avoir accès au logement 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.

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 5 et 9). Elle peut cependant, pour cette reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative (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 logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser la coopérative ou répondre à l'avis de cette dernière dans les délais indiqués au tableau A.

La modification du bail

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

40. La coopérative doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, si elle désire modifier sa durée ;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, si elle désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement ;
- le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la 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 de la coopérative pour y répondre et aviser celle-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 la coopérative.

Lorsque le locataire est membre de la coopérative ou que l'immeuble a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années et que la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter son logement à la fin du bail.

Dans les autres cas, 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 42).

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

42. Il ne peut y avoir de modification des conditions du bail par la Régie du logement lorsque la coopérative loue le logement à un membre, ou lorsque le logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F (mention 41).

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

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 la coopérative ne peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer lorsque le locataire est membre de la coopérative, ou lorsque le logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou transformé au cours des 5 dernières années, et qu'il en est fait mention à la section F.

Dans les autres cas, une demande à cet effet peut 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 cession et la sous-location

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

Quand le locataire loue son logement 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 de la coopérative (art. 1870 C.c.Q.).

46. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement de la coopérative. Cette dernière ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

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

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

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

49. La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, de la coopérative (mention 5).

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

50. 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 à la coopérative, 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 2)

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

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

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

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

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

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

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

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 de la coopérative
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

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 de la coopérative	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e étape : Demande à la Régie du logement par la coopérative
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 ^{re} situation : Le locataire est membre de la coopérative Le membre de la coopérative doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. Le membre qui refuse la modification du bail demandée doit quitter le logement à la fin du bail si le bail mentionne, à la section F, la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail par la Régie du logement. S'il ne répond pas, le membre est réputé avoir accepté la modification. Si aucune case n'est cochée à la section F, voir 2 ^e situation.	1 ^{re} situation : Le locataire est membre de la coopérative Si le bail du membre mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (section F), la coopérative ne peut s'adresser à la Régie du logement. Si le bail du membre ne mentionne pas cette restriction, la coopérative a 1 mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	2 ^e situation : Le locataire n'est pas membre de la coopérative	2 ^e situation : Le locataire n'est pas membre de la coopérative La coopérative a 1 mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande à la Régie du logement. Sinon, le bail est reconduit.
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée	Le locataire doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. S'il ne répond pas, le locataire est réputé avoir accepté la modification demandée.	