

Acquérir un immeuble à logements locatifs

Introduction

Vous songez à investir dans le domaine immobilier résidentiel ou à faire construire un immeuble à logements? Vous venez d'acquérir ou d'hériter d'un immeuble locatif? Ce document s'adresse à vous. Il vise à vous aider à prendre une décision éclairée et à vous informer sur les premières démarches à entreprendre à titre de nouveau propriétaire.

Il représente un tour d'horizon des règles applicables à la location résidentielle au Québec, mais il est loin d'épuiser le sujet.

Immobilier résidentiel : des règles imposées par la loi

La location résidentielle est encadrée par le Code civil du Québec et la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Une partie importante de cette législation est d'ordre public, c'est-à-dire qu'on ne peut y déroger par une clause au bail ou autrement. Ces règles sont reproduites dans le texte MENTIONS OBLIGATOIRES du formulaire de bail dont l'utilisation est obligatoire.

Rôle du Tribunal administratif du logement

Le Tribunal administratif du logement est le **tribunal spécialisé** chargé d'**appliquer la législation** dans le domaine du logement locatif.

Pour remplir sa mission, le Tribunal administratif du logement :

- rend des décisions sur les litiges qui lui sont soumis;

¹ Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

AVERTISSEMENT

Le 21 février 2024, plusieurs dispositions du Code civil du Québec ont changé. Conséquemment, certains renseignements dans la présente fiche ne s'appliquent que depuis cette date ou à certaines conditions. Ces renseignements sont fournis à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel du Tribunal administratif du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant le Tribunal et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat.

- renseigne les locateurs¹ et les locataires sur les droits et obligations résultant du bail;
- favorise la conciliation entre locateurs et locataires.

Au Tribunal administratif du logement, des frais judiciaires sont exigibles lors de l'introduction d'une demande en justice. Ils peuvent varier selon le prix du loyer inscrit au bail ou la nature de cette demande.

Compétence du Tribunal

Le Tribunal administratif du logement décide en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, des litiges dans les cas suivants :

- a. lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur est inférieur à la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec². Dans ce cas, lorsque plusieurs demandeurs se joignent ou sont représentés par une même personne dans une même demande, le Tribunal est compétent s'il peut connaître des demandes de chacun.;
- b. lorsque, quel que soit le montant en cause, la demande concerne :
 - la reconduction (renouvellement du bail);
 - la fixation de loyer;
 - la reprise de logement;
 - la subdivision, l'agrandissement ou le changement d'affectation d'un logement;

- certains recours particuliers au bail d'un logement à loyer modique (LLM);
- une ordonnance visant l'exécution d'une obligation prévue au bail;
- une ordonnance visant les réparations ou améliorations auxquelles un locateur est tenu;
- une ordonnance visant l'exécution des obligations concernant l'état d'un logement aux fins de le rendre propre à l'habitation ou éviter qu'il ne devienne impropre à l'habitation.

C'est aussi au Tribunal administratif du logement qu'il faut s'adresser dans les cas :

- de démolition lorsque celle-ci n'est pas assujettie à l'obtention d'une autorisation par un règlement municipal;
- d'aliénation d'un immeuble locatif faisant partie d'un ensemble immobilier;
- de conversion d'un immeuble en copropriété divise (condominium) lorsqu'elle est permise.

Cette législation s'applique à tous les lieux loués à des fins d'habitation tels que :

- un appartement;
- une maison;
- une unité en copropriété;
- une chambre;
- une maison mobile sur un châssis;
- un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile;
- un logement à loyer modique (LLM).

² Pour plus de détails, consultez le site Web du Tribunal administratif du logement au www.tal.gouv.qc.ca.

Elle s'applique aussi aux **services** (ex. : buanderie, repas, infirmerie), **accessoires** (ex. : réfrigérateur, climatiseur) et **dépendances** (ex. : garage, aire de stationnement), inclus dans le bail du logement ou dans un autre document.

Cas particulier : la chambre

La chambre est considérée comme un logement sauf si :

- seulement une ou deux chambres sont louées ou offertes en location par le propriétaire dans sa résidence principale et qu'elle ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles du propriétaire;
- elle est située dans un établissement hôtelier;
- elle est située dans un établissement de santé ou de services sociaux.

La législation ne s'applique pas à :

- une résidence louée à des fins de villégiature (chalet ou autre);
- un logement dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à des fins autres que l'habitation (ex. : bureaux, ateliers);
- des locaux commerciaux.

AVANT D'ACHETER

Avant de faire l'acquisition d'un immeuble locatif, il est important de connaître les droits, les obligations et les recours des locataires et des locataires.

Un acheteur éventuel peut-il visiter les logements?

Un propriétaire qui met son immeuble en vente, a le droit de faire visiter les logements à un acquéreur éventuel. Toutefois, il y a des conditions à respecter :

- il doit donner au locataire un avis de 24 heures avant chaque visite; cet avis peut être verbal;
- les visites doivent avoir lieu entre 9 h et 21 h;
- le locataire peut exiger que le propriétaire ou son représentant accompagne le visiteur.

En cas de refus injustifié de la part du locataire, le propriétaire peut demander une ordonnance au Tribunal administratif du logement pour obliger le locataire à donner accès au logement.

Qu'est-ce que le droit au maintien dans les lieux du locataire?

La loi attribue au locataire le droit au maintien dans les lieux. Cela veut dire que le locataire a le droit de demeurer dans son logement aussi longtemps qu'il le désire, même si le bail est verbal, à la condition qu'il respecte ses obligations.

Lorsque le bail arrive à son terme, le locateur ne peut expulser le locataire puisque le bail se reconduit (renouvelle) automatiquement sans qu'il soit nécessaire d'en signer un nouveau.

Certaines dispositions de la loi permettent toutefois au locateur d'un logement de mettre fin au bail à son expiration pour des motifs spécifiques qui sont abordés plus loin (ex. : reprise de logement).

Impacts de ce droit

Respect du bail en cours

Immédiatement après l'achat, le nouveau propriétaire ne peut unilatéralement changer quoi que ce soit au bail en vigueur, dont les conditions doivent être respectées intégralement.

Par exemple, si l'ancien propriétaire allait chercher le loyer au domicile du locataire, le nouveau propriétaire devrait continuer à faire de même.

Possibilité de modifier un bail pour sa reconduction (renouvellement)

Le nouveau propriétaire acquiert les droits de l'ancien propriétaire, notamment le droit d'augmenter le loyer et de modifier toute autre condition du bail à son échéance.

Ces modifications pourront prendre effet lors de la reconduction du bail seulement, et selon certaines modalités prévues à la loi. À défaut d'agir, le bail se reconduit automatiquement aux mêmes conditions.

À la réception d'un avis écrit de modification du bail, le locataire a trois options :

1. Il peut accepter les modifications proposées (son omission de répondre à l'avis du locateur équivaut aussi à une acceptation).
2. S'il trouve les modifications proposées déraisonnables, il doit aviser le locateur en lui donnant un avis écrit dans le mois de la réception de l'avis. Dans ce cas, le locateur doit, dans le mois de la réception du refus du locataire, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour qu'il décide du futur loyer ou de toute autre

modification. Le bail est reconduit aux conditions que fixe alors le Tribunal. Cette décision lie les deux parties. Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal, le bail est reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée qui ne peut excéder 12 mois.

3. Le locataire peut aussi décider de déménager. Il doit alors aviser le locateur par écrit, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, de son intention de ne pas le reconduire.

Règles de la fixation de loyer

Lorsqu'il est appelé à fixer le loyer, le Tribunal administratif du logement le fait à partir du loyer payé par le locataire et en fonction de critères établis par règlement.

La méthode utilisée tient compte de :

- tous les revenus de l'immeuble;
- la variation, d'une année à l'autre, de certaines dépenses attribuables à l'immeuble (ex. : taxes, assurances);
- l'indexation annuelle des déboursés attribuables aux dépenses d'énergie, d'entretien et aux réparations majeures.

À l'audience, le propriétaire aura à justifier l'augmentation demandée, à l'aide de ses factures et autres pièces pertinentes, d'où l'importance d'obtenir ces documents du vendeur au moment de la transaction.

Pour mieux comprendre les rouages de la reconduction du bail et de la fixation de loyer par le Tribunal, consultez le formulaire intitulé **Calcul / Comment s'entendre sur le loyer**, disponible sur le site Web du Tribunal administratif du logement et dans tous ses bureaux.

Pour plus d'informations, se référer à la fiche d'information **La reconduction du bail d'un logement**.

Exclusion : Ni le locateur ni le locataire ne peuvent faire fixer le loyer par le Tribunal ni modifier d'autres conditions du bail dans le cas :

- d'un immeuble nouvellement bâti;

OU

- d'un immeuble qui était utilisé à des fins autres que locatives et qui a été transformé à des fins de location résidentielles (ex. : une ancienne école transformée en appartements).

Des conditions s'imposent :

1. L'immeuble doit être prêt pour l'usage auquel il est destiné ou son nouvel

usage depuis cinq ans ou moins. Pendant cette période, le locateur peut augmenter le loyer ou imposer les conditions qu'il désire. Ce droit doit être exercé de bonne foi.

2. Le bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1994 doit mentionner cette exclusion. À défaut d'inscrire ces restrictions dans le bail, le locateur perd automatiquement le bénéfice de l'exclusion de 5 ans, et le Tribunal pourra fixer le loyer ou statuer sur une autre modification.

3. **Au surplus, si le bail a été conclu après le 20 février 2024 et que l'immeuble était prêt à l'usage auquel il est destiné après cette date, le locateur doit également, pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.**

Le bail d'un tel logement doit mentionner ces restrictions, à défaut de quoi, le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.

Si ces conditions sont remplies, le locataire, bien qu'il soit en désaccord avec l'augmentation de loyer ou les modifications proposées, n'aura d'autre choix que d'accepter ou de quitter à la fin de son bail. La manifestation de son refus au locateur signifie son départ des lieux à la fin du bail.

Le nouveau locataire peut-il remettre en cause le loyer convenu?

Sauf les cas d'exception expliqués ci-dessus, un nouveau locataire peut demander au Tribunal de fixer le loyer s'il verse un montant supérieur au loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début de son bail. Le Tribunal traitera alors le cas conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer, et pourra ajuster le loyer rétroactivement à la date correspondant au début du bail.

Ainsi, lorsque vous concluez de nouveaux baux, vous devez, sauf exception, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le plus bas loyer payé ou celui fixé par le Tribunal pour ce logement au cours des 12 mois précédant le début du bail. Si aucun loyer n'a été payé durant

cette période, l'avis doit indiquer le dernier loyer payé et la date.

Cette obligation peut être réalisée en complétant la section G du formulaire de bail obligatoire.

Attention! Le locataire pourrait vous réclamer des dommages-intérêts punitifs si l'avis comporte une fausse déclaration ou que vous omettez sciemment de le remettre.

Vous n'avez toutefois pas besoin de remettre un tel avis au nouveau locataire dans les cas suivants :

1. le logement est loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres;
2. le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins;
3. Le locataire loue un logement à loyer modique.

Dans le cadre des deux premières exceptions, le bail devra mentionner ces restrictions à la section F du formulaire de bail. Au surplus, si le bail a été conclu après le 20 février 2024 et que l'immeuble était prêt à l'usage auquel il est destiné après cette date, le locateur doit également, pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.

Pour entreprendre des travaux majeurs, y a-t-il certaines formalités à respecter?

Si vous avez l'intention d'effectuer des travaux majeurs dans le logement, vous devrez respecter certaines formalités. Par travaux majeurs, on entend des améliorations ou réparations importantes, par exemple la réfection de la salle de bain, l'installation de nouvelles armoires, des réparations au système de chauffage, etc.

Vous devez, avant le début des travaux, donner au locataire un **avis de 10 jours**, en autant qu'aucune évacuation ne soit nécessaire ou que celle-ci n'excède pas une semaine.

Si l'évacuation du logement est **nécessaire et** qu'elle doit **durer plus d'une semaine**, l'avis doit être donné au moins **3 mois** avant l'évacuation.

Contenu de l'avis

Votre avis doit non seulement être donné à l'intérieur des délais fixés par la loi, mais il doit aussi comporter toutes les indications suivantes :

- la nature, c'est-à-dire le genre de travaux envisagés (ex. : refaire tout le système électrique);
- la date de début des travaux et l'estimation de leur durée;
- toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, s'ils sont susceptibles de diminuer sérieusement la jouissance des lieux.

De plus, lorsque l'évacuation temporaire du logement est nécessaire, l'avis doit comporter :

- la période d'évacuation;
- le montant offert à titre d'**indemnité**³ afin de couvrir les dépenses (ex. : frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.) à assumer lors de l'évacuation des lieux.

Évacuation temporaire

Dans tous les cas où l'évacuation temporaire du locataire est demandée, celui-ci dispose de **10 jours** à compter de la réception de l'avis pour aviser le locateur qu'il accepte ou s'oppose à l'évacuation de son logement. **S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.**

Le locateur peut alors, dans les **10 jours** du refus du locataire, s'adresser au Tribunal administratif du logement qui statuera sur l'opportunité de l'évacuation et pourra fixer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

Conditions abusives

Lorsque l'évacuation temporaire n'est pas demandée ou qu'elle est acceptée par le locataire, mais que celui-ci désire contester certaines conditions mentionnées dans l'avis, le **locataire** doit alors s'adresser au Tribunal dans les **10 jours** de la réception de l'avis, afin de faire modifier ou supprimer ces conditions qu'il juge abusives.

L'audience et la demande

La demande du locataire ou du locateur – qui sera entendue en urgence par le

³ Cette indemnité est payable à la date de l'évacuation. Si elle est insuffisante, le locataire

peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

Tribunal – suspend l'exécution des travaux à moins que le Tribunal n'en décide autrement.

Lorsque le Tribunal entend une demande portant sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, le locataire doit démontrer, à l'audience, le caractère raisonnable des travaux et des conditions ainsi que la nécessité de l'évacuation, s'il y a lieu.

Dans sa décision, le Tribunal peut imposer des conditions justes et raisonnables.

Pour plus d'informations, se référer à la fiche d'information **Les travaux majeurs**.

Reprise du logement

L'acquéreur peut-il habiter un logement de l'immeuble ou y loger un de ses proches?

Le propriétaire peut reprendre un logement pour s'y loger lui-même ou pour y loger certaines personnes.

Mais attention, celui qui est copropriétaire d'un immeuble avec une personne autre que son conjoint ne peut **reprendre le logement**⁴.

Pour qui un logement peut-il être repris?

- le propriétaire lui-même;
- son père, sa mère, son fils ou sa fille;
- tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien (matériel ou moral);
- un ex-conjoint dont il demeure le principal soutien (matériel ou moral) après leur séparation de corps (par jugement), leur divorce ou la dissolution de leur union civile.

Si le nouveau propriétaire désire habiter un logement occupé par un locataire, il devra lui-même donner l'avis de reprise du logement une fois la vente complétée.

Interdiction de reprendre le logement

Malgré ce qui précède, le propriétaire ne peut reprendre un logement dont le locataire, ou son conjoint, est une personne âgée de 65 ans ou plus qui occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur à 125 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique, sauf dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- le propriétaire est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite habiter le logement concerné;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;
- le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger dans le même immeuble qu'il occupe lui-même un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

Comment procéder?

Le propriétaire doit envoyer à son locataire un **avis écrit** pour lui indiquer son intention de reprendre le logement à la fin du bail.

Cet avis doit comprendre les renseignements suivants :

- la date à laquelle il veut reprendre le logement;
- le nom de la personne à qui il destine le logement;
- son degré de parenté ou son lien avec le bénéficiaire;
- les restrictions et les exceptions s'appliquant en certaines circonstances lorsque le locataire ou son conjoint est âgé de 65 ans ou plus (voir la rubrique *Interdiction de reprendre un logement*).

Délais pour donner l'avis au locataire :

- au moins 6 mois avant la fin du bail pour un bail d'une durée de plus de 6 mois;
- au moins 1 mois avant la fin du bail pour un bail d'une durée de 6 mois ou moins;
- au moins 6 mois avant la date visée pour reprendre le logement pour un bail à durée indéterminée (écrit ou verbal).

Réponse du locataire

Sur réception d'un avis de reprise du logement, le locataire a deux possibilités :

1. s'il accepte de quitter le logement à la fin du bail, il doit en informer le propriétaire par écrit dans le mois de la réception de l'avis de reprise du logement;
2. s'il refuse de quitter, il dispose également d'un mois de la réception de l'avis pour lui exprimer son refus.

Attention! Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir **refusé** de partir.

Que faire si le locataire refuse la reprise du logement?

Le propriétaire doit faire une demande au Tribunal afin d'être autorisé à reprendre le logement. Il a un mois à partir de la réception de l'avis de refus du locataire ou de son refus présumé (s'il n'a pas répondu à l'avis). Le propriétaire doit démontrer lors de l'audience qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Dans l'intervalle, il peut tenter de négocier avec le locataire des conditions qui semblent justes et raisonnables pour les deux parties afin que le droit à la reprise puisse être exercé.

Si le Tribunal autorise la reprise du logement, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, notamment, le paiement au locataire, par le propriétaire, d'une indemnité souvent équivalente aux frais de déménagement.

Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise, qu'il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi. Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s'il démontre que la reprise a été obtenue de mauvaise foi.

Si votre projet consiste à acheter un condominium occupé par un locataire dans un immeuble à logement converti en copropriété divisée, il est possible que vous ne puissiez exercer la reprise.

Pour plus d'informations, se référer à la fiche d'information **La reprise du logement**.

La conversion de l'immeuble en copropriété divisée (condominium) est-elle possible?

Si votre projet consiste à convertir un immeuble en copropriété divisée, et que cet immeuble comporte ou a comporté un logement au cours des 10 années antérieures, sachez que cela n'est pas possible partout. Il est donc important de vérifier la réglementation en vigueur auprès de la municipalité concernée.

Autorisation du Tribunal

Dans tous les cas, l'autorisation du Tribunal est requise, même lorsque tous

⁴ Il existe des exceptions à cette règle pour des immeubles dont les titres ont été enregistrés

avant 1988. Consultez le Tribunal administratif du logement.

les logements sont occupés par des copropriétaires indivis.

Dès que le locataire reçoit un avis d'intention de convertir en copropriété divisée, la reprise du logement par un propriétaire devient interdite. Aussi, à partir de ce moment, l'autorisation du Tribunal est requise pour effectuer des travaux, sauf s'il s'agit de travaux urgents ou de travaux d'entretien.

L'immeuble fait-il partie d'un ensemble immobilier?

Si l'immeuble qui vous intéresse est situé dans un ensemble immobilier, une autorisation du Tribunal est requise avant de procéder à la vente.

Un immeuble est parti d'un ensemble immobilier quand :

- plusieurs immeubles sont situés à proximité les uns des autres et comprennent ensemble plus de 12 logements;
- ces immeubles sont administrés de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (ex.: conjoint, compagnie dont on est l'actionnaire principal);

ET

- lorsque certains de ces immeubles ont en commun un accessoire (ex. : piscine, stationnement), une dépendance (ex. : remise) ou, à l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de la charpente (ex. : toit).

Si la transaction s'effectue sans que soit demandée au préalable l'autorisation du Tribunal, tout intéressé peut s'adresser à la Cour supérieure pour en faire constater la nullité.

Qu'en est-il de la démolition, de la subdivision, du changement d'affectation ou de l'agrandissement du logement?

Si votre projet consiste à subdiviser, changer l'affectation ou agrandir le logement, les règles prévues en matière de reprise de logement s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires pour tout avis d'éviction transmis à compter du 21 février 2024.

Si le projet consiste à démolir un logement, ou si l'avis d'éviction est transmis avant le 21 février 2024, des règles particulières doivent être respectées. Renseignez-vous auprès du Tribunal administratif du logement.

À compter du 6 juin 2024, aucun locataire ne peut être évincé à des fins

d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement, et ce, pour une durée de 3 ans, sauf exceptions.

L'interdiction d'évincer un locataire pour agrandir, subdiviser ou changer l'affectation d'un logement s'applique aux processus d'éviction **en cours** le 6 juin 2024, **SAUF SI** :

- l'avis d'éviction a été transmis avant le 22 mai 2024;
- l'avis d'éviction a été transmis après le 21 mai 2024 et le locataire a avisé le locateur, avant le 6 juin 2024, de son intention de s'y conformer;
- l'avis d'éviction a été transmis après le 21 mai 2024 et le locateur a présenté au Tribunal, avant le 6 juin 2024, une demande d'autorisation d'évincer le locataire.

De plus, l'interdiction d'évincer un locataire ne s'applique pas SI :

- l'éviction vise un logement situé dans une partie de territoire qui a été soustraite de l'application de la mesure d'interdiction et l'avis d'éviction a été transmis alors que cette partie de territoire était ainsi soustraite;
- l'éviction vise à changer l'affectation d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés et la cessation des activités de la résidence a été autorisée conformément à la loi.

Le locataire évincé en violation de l'interdiction peut s'adresser au Tribunal pour réclamer l'indemnité payable en vertu de l'article 1965 C.c.Q., des dommages-intérêts pour la réparation de tout préjudice subi et des dommages-intérêts punitifs.

Après l'achat : deux gestes à poser rapidement

1) Avis de changement de propriétaire

Dès que la transaction est conclue, les locataires de l'immeuble doivent être avisés par écrit et individuellement du changement de propriétaire. Cet avis peut être donné soit par l'ancien, soit par le nouveau propriétaire. Dans ce dernier cas, il serait préférable, pour éviter toute incertitude, d'y joindre une copie du titre d'acquisition ou une lettre du notaire qui a reçu l'acte de vente identifiant le nouveau propriétaire.

Tant que le locataire n'aura pas été avisé personnellement, on ne pourra lui reprocher de continuer à payer son loyer à l'ancien propriétaire.

En plus, si ces formalités ne sont pas accomplies et que le locataire se trouve dans l'incertitude quant à l'identité du propriétaire, il peut demander au Tribunal administratif du logement l'autorisation d'y déposer le loyer.

2) Causes devant les tribunaux

Comme nouveau propriétaire, vous avez intérêt à vous enquérir des causes devant les tribunaux dans lesquelles est impliqué l'ancien propriétaire.

La **reprise d'instance** ou l'**intervention** sont deux procédures qui peuvent vous intéresser afin de reprendre à votre compte, s'il y a lieu, les demandes actives.

Le bail et sa gestion

Bail écrit ou verbal?

Un bail écrit est beaucoup plus avantageux pour toutes les parties, car les clauses qu'il contient font preuve de leur existence tant à l'égard du locataire que du locateur et qu'elles sont, par le fait même, moins susceptibles d'être contestées que dans le cas d'un bail verbal. Même dans ce dernier cas, d'ailleurs, la loi exige que le locateur remette à son locataire un écrit.

En effet, le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué, et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement.

Cet écrit fait partie du bail. Le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement.

Il est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre au locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications au bail initial.

Le locataire ne peut, toutefois, demander la résiliation du bail si le locateur fait défaut de se conformer à ces prescriptions.

Conclure un bail : principaux éléments

Même si votre projet d'achat porte sur un immeuble à logements résidentiels dont tous les logements sont déjà loués, vous aurez, tôt ou tard, à conclure un bail avec un nouveau locataire.

Voici brièvement les principaux éléments de cette démarche.

AVANT DE LOUER

Lorsqu'une personne se présente pour louer un de vos logements, vous ne pouvez refuser de lui consentir un bail pour un motif de discrimination prévu à la Charte des droits et libertés de la personne du Québec (ex. : race, religion, condition sociale, sexe, etc.), 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 plusieurs enfants, à moins que votre refus ne soit justifié par les dimensions du logement. Vous ne pouvez, non plus, agir ainsi pour le seul motif que cette personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu de la loi.

Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.

1. Renseignements personnels

La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé vous reconnaît le droit de faire certaines vérifications avant de louer à un éventuel locataire. La **Commission d'accès à l'information** peut vous renseigner sur le contenu de la loi.

Voici toutefois les balises à respecter établies par la Commission d'accès à l'information.

Renseignements personnels qui peuvent être demandés

- **Renseignements personnels établissant L'IDENTITÉ du futur locataire**

Le locateur peut recueillir les renseignements qui identifient une personne, à savoir les nom, prénom et adresse complète.

- **Renseignements personnels permettant de vérifier le COMPORTEMENT du futur locataire**

Le locateur peut recueillir, avec son consentement, les renseignements permettant de vérifier le comportement du futur locataire dans sa manière de s'acquitter de ses responsabilités de locataire.

Le locateur peut donc recueillir, avec le consentement approprié, les coordonnées d'un locateur actuel ou antérieur.

Pour démontrer son comportement, le candidat locataire peut aussi fournir au locateur un document témoignant du respect de ses obligations par un locateur précédent.

- **Renseignements personnels permettant d'établir les HABITUDES DE PAIEMENT du futur locataire**

Le locateur peut recueillir, avec son consentement, des renseignements relatifs aux habitudes de paiement d'un futur locataire.

Le locateur peut recueillir, avec le consentement approprié, les coordonnées du locateur actuel ou antérieur.

Pour établir ses habitudes de paiement, le candidat locataire peut également fournir au locateur :

- une attestation du respect de ses obligations par son institution financière;
- une attestation du respect de ses obligations par un locateur précédent;
- tout autre document attestant du respect de ses obligations par un organisme ou une entreprise de biens ou de services qui requiert des paiements échelonnés dans le temps;
- les extraits pertinents de son dossier de crédit.

Exemples de renseignements personnels qui ne peuvent pas être exigés

- **Permis de conduire**

Il faut rappeler que l'article 61 du Code de la sécurité routière du Québec précise que le titulaire d'un permis n'est tenu de produire celui-ci qu'à la demande d'un agent de la paix ou de la Société d'assurance automobile du Québec.

Par ailleurs, le titulaire d'un permis de conduire peut utiliser ce document pour permettre de valider les renseignements qu'il a fournis, dont ses nom, prénom, adresse et date de naissance.

Toutefois, cette validation ne permet pas la cueillette du numéro de permis.

- **Carte d'assurance-maladie et son numéro**

L'article 9.0.0.1 de la Loi sur l'assurance maladie du Québec précise que la production de la carte d'assurance

maladie ou de la carte d'admissibilité ne peut être exigée qu'à des fins liées à la prestation de services ou à la fourniture de biens ou de ressources en matière de santé ou de services sociaux.

Par ailleurs, le titulaire peut utiliser ce document pour permettre de valider ses nom, prénom et date de naissance.

Toutefois, cette validation ne permet pas la cueillette du numéro de la carte d'assurance maladie.

2. Vérification de crédit

Afin d'établir les habitudes de paiement d'un futur locataire, un locateur a la possibilité de recourir aux services d'un agent de renseignements personnels (communément appelé « bureau de crédit »). En premier lieu, il doit obtenir le consentement du locataire. Une fois le consentement obtenu, la vérification peut s'effectuer avec un minimum de renseignements personnels. Ainsi, les nom, prénom, adresses actuelle et antérieure, ainsi que la date de naissance de l'éventuel locataire, permettent le repérage d'une fiche personnelle dans les banques de données des agents de renseignements personnels de manière très efficace.

Par ailleurs, les personnes, qu'il s'agisse d'étudiants ou de nouveaux arrivants au Québec, qui ne disposent d'aucun antécédent à titre de locataire ou qui n'ont jamais eu d'expérience de crédit ne sont pas pour autant relevées de l'obligation de démontrer leurs bonnes habitudes de paiement.

Dans ce cas, il revient aux parties de déterminer les documents ou les moyens qui leur permettront d'évaluer la capacité de payer du futur locataire en respectant les différentes législations en vigueur.

Pour plus d'informations, se référer à la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

3. Règlement d'immeuble

Enfin, vous pouvez établir un règlement dans votre immeuble portant sur l'utilisation et l'entretien des logements et des espaces communs. Vous devez cependant en remettre un exemplaire au locataire avant de conclure le bail⁵.

Autrement, vous ne pourrez l'obliger à s'y conformer.

⁵ Des règles particulières régissent la location d'une unité détenue en copropriété divise.

LA CONCLUSION PROPREMENT DITE

C'est le moment où vous et votre locataire, vous êtes entendus sur un logement précis, un loyer à payer et une durée de bail. À défaut d'avoir prévu une durée, le bail est à durée indéterminée.

Généralement, lorsqu'il y a entente sur ces éléments, le bail est conclu et les parties sont tenues de le respecter.

Vous pouvez vous entendre sur les modalités de paiement du loyer, le chauffage, certains travaux à effectuer ou le droit à un espace de stationnement, mais une clause du bail ne doit pas aller à l'encontre des dispositions impératives de la loi.

La remise au locataire d'un exemplaire du bail doit se faire dans les 10 jours de sa conclusion. Dans le cas d'un bail verbal, le locateur doit remettre l'écrit mentionné précédemment.

Veillez noter que le locateur doit aussi, dans un avis, indiquer le loyer le plus bas payé ou celui fixé par le Tribunal pour ce logement au cours des 12 mois précédent le début du bail ou, si aucun loyer n'a été payé durant cette période, le dernier loyer payé et la date.

N'oubliez pas : le bail est un contrat, et la meilleure façon de prévenir les litiges est de prendre le temps nécessaire pour compléter le formulaire de bail obligatoire, dont les conditions sont rédigées de manière visible et facilement compréhensible.

Vous voulez proscrire les animaux domestiques dans l'immeuble?

Informez-en le locataire dès les premiers contacts, puis indiquez-le clairement et visiblement au bail afin d'éviter toute méprise.

Vous voulez le premier loyer à l'avance?

Sachez que vous pouvez exiger le paiement du premier mois de loyer à l'avance, en tout ou en partie, au moment de la conclusion du bail. Vous pouvez même en faire une condition de conclusion du bail.

EN COURS DE BAIL

Les avis

Sauf pour la visite et l'accès au logement, tout avis concernant le bail doit être écrit, rédigé dans la même langue que le bail et

donné à l'adresse indiquée au bail ou à toute autre communiquée depuis.

En principe, si l'on ne respecte pas ces règles, l'avis est nul à moins que celui qui l'a donné prouve que celui qui l'a reçu n'en a subi aucun préjudice.

Non-reconduction du bail par le locataire

Le locataire qui ne souhaite pas reconduire le bail, et qui n'a pas reçu d'avis de modification du bail, doit vous en aviser de la manière et dans les délais prévus par la loi, soit les mêmes que ceux dont dispose le locateur pour demander à son locataire une modification au bail.

Si toutefois il a reçu un avis de modification du bail, voir les options possibles dans la section **Règles de la fixation de loyer**.

Règles concernant l'accès au logement et le droit de visite

Une fois devenu propriétaire, vous avez le droit de vérifier l'état du logement ou d'y effectuer des travaux. Vous devez exercer ce droit avec discernement. Il est alors obligatoire de donner au locataire un avis de 24 heures; cet avis peut être verbal, sauf en cas de travaux majeurs où l'avis doit être écrit, et il doit comporter certaines mentions obligatoires.

Cependant, si des travaux s'avèrent urgents et nécessaires (ex. : fuite importante dans la tuyauterie, étincelles dans le panneau électrique), vous pouvez les faire exécuter immédiatement sans devoir aviser le locataire.

Sauf en cas d'urgence, les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h. Quant aux travaux, ils doivent être faits entre 7 h et 19 h.

Dans le cadre d'une non-reconduction de bail par un de vos locataires, vous aurez l'occasion de visiter le logement. Dans ce cas, votre locataire est tenu de permettre la visite entre 9 h et 21 h : aucun avis n'est requis, mais vous devez cependant, chaque fois, l'informer à l'avance.

Le locateur doit agir raisonnablement dans le respect de la vie privée, la libre jouissance du bien ou de l'inviolabilité de la demeure du locataire. Il est souhaitable que le locateur et le locataire s'entendent sur les modalités de visite du logement.

Précisons enfin que le locataire peut exiger que le locateur ou son mandataire accompagne l'éventuel locataire qui visite le logement. Sinon, le locataire peut vous refuser l'accès.

Principales obligations des parties résultant de la loi et du bail

Pour le locateur :

- délivrer au locataire, au début du bail, un logement propre et en bon état d'habitabilité et de réparation de toute espèce;
- garantir que le logement peut servir à des fins d'habitation et l'entretenir à cette fin;
- assurer à son locataire la jouissance paisible de son logement;
- ne pas modifier la forme ou l'usage du logement en cours de bail.

Pour le locataire :

- payer le loyer dû, en totalité, à la date et à l'endroit mentionné au bail;
- faire un usage raisonnable du logement et le maintenir en bon état de propreté;
- se comporter de façon à ne pas nuire à la jouissance normale des autres occupants de l'immeuble (et il doit en être de même pour les personnes à qui il permet l'accès à son logement);
- ne pas modifier la forme ou l'usage du logement en cours de bail;
- aviser le locateur lorsqu'il a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle;
- permettre l'accès au logement pour des fins de vérifications, de travaux ou de visites;
- à la fin du bail, remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale.

Paiement du loyer

Le locataire est tenu de payer son loyer en totalité le premier jour de chaque terme (mois ou semaine), sauf si les parties en conviennent autrement. À défaut, le locateur peut demander au Tribunal le loyer dû, les intérêts et les frais.

S'il y a retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, le locateur peut demander au Tribunal la résiliation du bail et l'expulsion de tous les occupants du logement. Dans ce cas, le locataire peut éviter la résiliation du bail en payant, avant jugement, le loyer dû, les intérêts et les frais.

La résiliation du bail peut aussi être accordée si le locataire paie fréquemment son loyer en retard et que le locateur prouve au Tribunal que cela lui cause un préjudice sérieux.

De son côté, le locateur est aussi tenu de respecter certaines règles : par exemple, il ne peut demander d'avance que le premier

terme de loyer; il ne peut exiger de chèques postdatés ni de sommes d'argent sous forme de dépôt (ex. : pour les clés ou en garantie).

La cession de bail et la sous-location

Le bail est un contrat qu'on doit respecter. Le locateur et le locataire peuvent cependant s'entendre pour résilier le bail, de préférence par écrit. Il est donc faux de croire qu'un locataire peut résilier son bail avec un avis de trois mois. La loi prévoit toutefois certaines exceptions.

Un locataire a le droit de céder le bail ou de sous-louer le logement. La personne aux études qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut également, avec le consentement de ce dernier, sous-louer ou céder son bail.

Le locataire doit aviser le locateur par écrit en indiquant le nom, l'adresse de la personne à qui il entend céder le bail ou sous-louer le logement.

S'il refuse le candidat proposé, le locateur doit indiquer ses motifs au locataire dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, il sera réputé avoir consenti à la sous-location ou à la cession. Dans ses démarches de vérification, le locateur doit respecter les règles de protection des renseignements personnels.

Le locateur peut s'objecter, tant à la cession qu'à la sous-location du bail, pour des motifs sérieux. Par exemple, le mauvais comportement du candidat peut être un motif sérieux, tout comme son incapacité de payer le loyer.

Attention! À compter du 21 février 2024, tout avis de cession du bail doit également indiquer la date de la cession prévue par le locataire. Le locateur peut alors refuser de consentir à la cession du bail même sans motif sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

Qu'est-ce qui distingue la cession de la sous-location?

Dans le cas d'une sous-location, il y a deux baux : le bail principal et le bail de sous-location. Le locataire demeure entièrement responsable du bail qui le lie au locateur. Il ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont il est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur.

Par contre, dans le cas d'une cession de bail, le bail est transféré au locataire

cessionnaire qui en devient le seul responsable. Le locataire cédant est entièrement déchargé de ses obligations. Ce dernier ne peut exiger de contrepartie en échange de la cession de son bail.

Pour obtenir des renseignements

Les services d'information du Tribunal administratif du logement sont offerts aux heures normales de bureau (certains points de services ne sont toutefois ouverts qu'à temps partiel). Nous vous invitons à nous téléphoner d'abord ou à consulter le site Web du Tribunal administratif du logement. Une mine d'informations s'y trouvent.

SITE WEB DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

www.tal.gouv.qc.ca

Il est également possible de vous présenter à l'un de nos bureaux pour déposer une demande, obtenir de l'information auprès de notre service de renseignements ou obtenir de l'assistance pour une procédure judiciaire. Veuillez toutefois noter que nos services de renseignements en personne sont offerts sur rendez-vous seulement, sauf si des circonstances exceptionnelles justifient une rencontre sans rendez-vous et ce, sous réserve de nos disponibilités.

Pour prendre rendez-vous, consultez le :

www.tal.gouv.qc.ca/fr/Prendre-un-rendez-vous.

Le Tribunal met également à la disposition des citoyens un service automatisé de renseignements téléphoniques, qui permet l'écoute de nombreux messages d'information à toute heure.

Enfin, le Tribunal diffuse de l'information sur Instagram concernant les lois et règlements entourant le droit du logement, ainsi que les étapes à entreprendre pour recourir aux services du Tribunal. S'abonner à la page @tal.quebec, c'est mieux comprendre ses droits, une information à la fois.

NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
De 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30

Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245) *

Autres régions :
1 800 683-BAIL (2245) *

*** Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.