

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

Ce document intègre les mises à jour légales et réglementaires liées à votre bail. Il vous permet de connaître les ajustements requis afin de prendre des engagements conformes aux exigences actuelles. En conséquence, ces clauses remplacent celles existantes au bail en format papier actuellement en circulation.

F | RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

Le locateur et l'étudiant ne peuvent demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:

La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le

Jour	Mois	Année
------	------	-------

.

OU

La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le

Jour	Mois	Année
------	------	-------

.

Indiquer le loyer maximal que le locateur pourra imposer à l'étudiant dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné:

\$.

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

Si l'une des deux cases est cochée, que la période de cinq ans n'est pas encore expirée et que, lorsque requis, le locateur a indiqué le loyer maximal qu'il pourra imposer, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).

Si aucune des deux cases n'est cochée ou, bien que cochée, le locateur a omis d'indiquer, lorsque requis, le loyer maximal qu'il pourra imposer, l'étudiant qui refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans sa chambre voit son bail reconduit. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne même) qui fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation (mention 4.1).

G | AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail, sauf si l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (section F).

Choisir la situation qui s'applique:

(1) Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par le Tribunal administratif du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

OU

(2) Je vous avise qu'aucun loyer n'a été payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le

Jour	Mois	Année
------	------	-------

 au montant de _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

OU

(3) La chambre était située dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement comprenant des services rattachés à la personne même du locataire et a fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offerte à des fins d'habitation. Le montant du loyer exigé en vertu du bail précédent a été de: _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

Dans le cas où la situation (1) s'applique, si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

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

Dans le cas où la situation (1) ou (2) s'applique, si le locateur fait une fausse déclaration ou omet sciemment de remettre l'avis, l'étudiant peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Dans le cas où la situation (3) s'applique, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal.

G AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896, 1950 et 1955.1 C.c.Q.)

Si la situation (1) ou (3) s'applique, indiquer si le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions du bail sont les mêmes.

Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, indiquer les modifications apportées (retrait d'un service ou ajout d'un service) en précisant le coût pour chaque service ajouté ou retiré, le cas échéant:

Signature du locateur

Jour | Mois | Année

Signature de l'étudiant

Jour | Mois | Année

H SIGNATURES

Signature du locateur

Jour | Mois | Année

Signature de l'étudiant

Jour | Mois | Année

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple: caution).

Nom (écrire lisiblement)

Signature

Qualité

Adresse du signataire

Jour | Mois | Année

MENTIONS

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au lieu loué, ces lois ont priorité. Le terme « locateur » réfère tant à l'établissement d'enseignement qu'au propriétaire reconnu. Toutefois, les termes « établissement d'enseignement » et « propriétaire reconnu » lorsqu'utilisés, réfèrent à des droits et obligations spécifiques à ces types de locataires.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires (établissements d'enseignement ou propriétaire reconnu) et des étudiants-locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978.4 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail d'un logement destiné à une personne aux études contenues aux articles 1979 à 1983.1 C.c.Q.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances de la chambre, qu'ils soient inclus dans le bail de la chambre ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.). Sauf si les dimensions de la chambre le justifient, le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses notamment pour le seul motif qu'elle est enceinte. 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 le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.c.Q.).

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

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement le Tribunal administratif du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

Charte des droits et libertés de la personne

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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, l'identité ou l'expression de genre, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

Accès aux documents et protection des renseignements personnels

Le locateur, s'il est un organisme public, doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Sinon, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

LA CONCLUSION DU BAIL

La langue du bail et du règlement de l'immeuble

1. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le locateur et l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. Le locateur et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19, 47 et 48 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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936, 1979 et 1983.1 C.c.Q.).

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

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité du locateur ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
 - une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
 - une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
 - une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
 - une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
 - une clause qui limite le droit de l'étudiant d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).
- 4.** L'étudiant peut s'adresser au Tribunal administratif du logement 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.).

Changement d'affectation d'un logement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne

4.1 Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à un aîné des services qui se rattachent à sa personne) fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu dans le premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer relative au coût des services, incluant les services personnels, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation.

Le locateur doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.

Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis. Si le locateur

a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait (art. 1955.1 C.c.Q.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans sa chambre (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus par la loi, dont :

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.);
- la résiliation du bail si l'étudiant qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

6. Etablissement d'enseignement: L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement.

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

Propriétaire reconnu: L'étudiant qui loue une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le règlement du gouvernement établit les modalités et les critères d'obtention de cette reconnaissance ainsi que l'autorité chargée de l'octroyer (art. 1979 C.c.Q.).

7. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail, dans le cas d'un établissement d'enseignement, et de trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu.

L'établissement d'enseignement ou le propriétaire reconnu peut toutefois, pour des motifs sérieux, le reloger dans une chambre de même genre que celle qu'il occupe, située dans les environs et de loyer équivalent. (art. 1980 C.c.Q.).

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

9. Le bail d'un étudiant qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement cesse de plein droit lorsque celui-ci termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

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

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

10.1 L'étudiant qui loue un logement dont le bail a été conclu avant que le propriétaire n'obtienne une reconnaissance continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non (art. 1983.1 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant qui loue une chambre d'un établissement d'enseignement cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis d'un mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un étudiant peut aussi résilier son bail si, en raison de violence conjugale ou sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite la chambre visée par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

L'avis

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après cet avis, lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois, ou avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou si le logement étant libéré par l'étudiant est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment de l'étudiant selon laquelle il existe une situation de violence et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour l'étudiant, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services

Si le loyer inclut des services qui se rattachent à l'étudiant lui-même, celui-ci n'est tenu de payer que pour les services fournis avant le départ de la chambre, que ces services aient ou non été offerts en vertu d'un contrat distinct du bail.

Le nouveau locateur

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

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

Le non-paiement du loyer

15. Le non-paiement du loyer confère au locateur le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de l'étudiant.

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

LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL

16. Le locateur doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et l'étudiant peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

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

17. Le locateur ne peut offrir une chambre 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. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une telle chambre. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LA JOUSSANCE DES LIEUX

18. Le locateur doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

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

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

22. En cours de bail, le locateur et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou la destination de la chambre (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

24. L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. Le locateur qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

25. L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

26. 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.).

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

Les réparations urgentes et nécessaires

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

Dans le cas de réparations urgentes, le locateur peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation du Tribunal administratif du logement (art. 1865 C.c.Q.).

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

Le locateur peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

L'étudiant doit rendre compte au locateur 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

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

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débuteront, l'estimation de leur durée et, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire, l'indemnité offerte ainsi que toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux de l'étudiant. L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si l'étudiant ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au Tribunal administratif du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si l'étudiant accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal adminis-

tratif du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

Le Tribunal administratif du logement peut être appelé 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 DE LA CHAMBRE

31. Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, le locateur et l'étudiant doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- l'étudiant, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée;
- le locateur, 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.).

32. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :

- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h;
- la faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h;
- y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces trois cas, le locateur doit donner à l'étudiant un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

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

Le locateur n'est pas obligé d'aviser l'étudiant de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

34. L'étudiant peut exiger la présence d'un représentant du locateur lors d'une visite de la chambre ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

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

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès à la chambre pour un motif autre que ceux qui sont prévus par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal administratif du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le locateur ou le refus injustifié de l'étudiant peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

36. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès aux lieux loués ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement du locateur et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

37. Le locateur ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou à la chambre 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

38. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès à la chambre peut être verbal.

39. Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

40. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement ou avec un propriétaire reconnu n'est pas reconduit de plein droit, contrairement aux baux des autres logements.

41. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis indiquant son intention de le reconduire.

Cet avis doit être donné un mois avant le terme du bail, dans le cas d'un logement d'un établissement d'enseignement, et trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu.

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

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

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

42. Le locateur peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail s'il donne un avis à l'étudiant dans les délais suivants :

- si c'est une chambre :
 - entre dix et vingt jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée;
- si c'est un logement :
 - entre trois et six mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de douze mois ou plus;
 - entre un et deux mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de moins de douze mois.

43. Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer à l'étudiant :

- la ou les modifications demandées;
- la nouvelle durée du bail s'il désire la modifier;
- 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 le Tribunal administratif du logement;
- le délai de réponse accordé à l'étudiant pour refuser la ou les modifications proposées, soit un mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943 et 1945 C.c.Q.);
- les options de réponse du locataire.

L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit également reproduire le texte contenu à l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement (RLRQ, c. T-15.01, r. 1.1).

La réponse à l'avis de modification

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

44. L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a un mois à compter de la réception de l'avis du locataire pour y répondre et aviser celui-ci :

- soit qu'il accepte le renouvellement du bail avec ses modifications;
- soit qu'il refuse les modifications proposées et renouvelle son bail;
- soit qu'il ne renouvelle pas son bail et quittera sa chambre à la fin de celui-ci.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par le locataire.

Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans la chambre, et le bail est reconduit. Le Tribunal administratif du logement peut cependant être appelé à fixer les conditions de la reconduction.

Exception: Lorsque l'une des restrictions au droit à la fixation et à la modification du bail s'applique (**section F**), l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

Un modèle d'«Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail» et de la réponse du locataire à cet avis se trouvent sur le site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

La fixation des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement

45. Le locateur a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si le locateur ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

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 dans le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers le locateur (art. 1873 C.c.Q.). Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du locateur (art. 1870 C.c.Q.).

Établissement d'enseignement

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

Propriétaire reconnu

48.1 L'étudiant qui loue une chambre située dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, avec le consentement de ce dernier, sous-louer ou céder son bail. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux s'il veut éviter la résiliation du bail (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

L'étudiant qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie (art. 1978.3 C.c.Q.).

L'étudiant qui sous-loue sa chambre 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 locataire (art. 1978.4 C.c.Q.).

48.2 L'étudiant doit donner au locataire 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 et, dans le cas d'une cession, indiquer également la date de cession prévue (art. 1870 et 1978.1 C.c.Q.).

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

48.3 Le locataire peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif autre que sérieux. Dans ce cas, le bail est résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

49. Le locateur 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 logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de dix jours du sous-locateur ou, à défaut, du locateur (art. 1940 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

51. L'étudiant doit quitter la chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi. L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

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

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

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES