

BAIL D'UN LOGEMENT DESTINÉ À UNE PERSONNE AUX ÉTUDES- PROPRIÉTAIRE RECONNU

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au lieu loué, ces lois ont priorité.

Dans le texte qui suit, le terme logement inclut la chambre, à moins que le terme « chambre » ne soit expressément utilisé dans le texte.

De même, le terme « locateur » désigne le propriétaire d'un logement situé dans un immeuble pour lequel il est reconnu conformément à un règlement du gouvernement.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs 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 du logement, qu'ils soient inclus dans le bail du logement ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement 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 son logement. 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 (ci-après le « Tribunal »). 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.);

BAIL D'UN LOGEMENT DESTINÉ À UNE PERSONNE AUX ÉTUDES- PROPRIÉTAIRE RECONNU

- une clause par laquelle un étudiant 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 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 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 des aînés des services personnels

5. Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés (ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services personnels) 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 d'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. Un modèle d'« Avis au nouveau locataire - changement d'affectation – logement pour aînés demeurant offert à des fins d'habitation » se trouve sur le site Web du Tribunal (www.tal.gouv.qc.ca).

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

6. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans son logement (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 cesse d'étudier à temps plein dans un établissement d'enseignement (art. 1982 C.c.Q.).

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

8. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis au locateur de son intention de le reconduire. Cet avis doit être donné trois mois, mais pas plus de six mois, avant le terme du bail. Le locateur peut toutefois, pour des motifs sérieux, le reloger dans un logement de même genre que celui qu'il occupe, situé dans les environs et de loyer équivalent (art. 1980 C.c.Q.).

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

10. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, le locateur peut résilier le bail en donnant un préavis 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 (art. 1982 C.c.Q.).

11. L'étudiant qui loue un logement dont le bail a été conclu avant que le locateur 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.).

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 le logement visé 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 du logement, 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, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

BAIL D'UN LOGEMENT DESTINÉ À UNE PERSONNE AUX ÉTUDES- PROPRIÉTAIRE RECONNU

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 DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

16. Le locateur doit, à la date prévue pour la remise du logement, le 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 le logement, ses accessoires et dépendance 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 un logement 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'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE 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 le logement 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 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.).
22. En cours de bail, le locateur et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (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 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.).
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 son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser le locateur de l'état du logement, 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 (art. 1865 C.c.Q.).
29. L'étudiant peut, sans l'autorisation du Tribunal, 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.

BAIL D'UN LOGEMENT DESTINÉ À UNE PERSONNE AUX ÉTUDES- PROPRIÉTAIRE RECONNU

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

Le Tribunal 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 DU LOGEMENT

31. Pour l'exercice des droits d'accès au logement, 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 au logement 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 le logement par un locataire éventuel dans le mois précédant la fin du bail. Cette visite doit s'effectuer entre 9 h et 21 h. L'étudiant doit aussi permettre au locateur d'afficher le logement 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 du logement ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

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

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus par la loi, le locateur peut introduire au Tribunal 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 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

38. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (p. ex. : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (p. ex. : 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 au logement 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 du logement 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 trois mois, mais pas plus de six mois, avant le terme du bail.

BAIL D'UN LOGEMENT DESTINÉ À UNE PERSONNE AUX ÉTUDES- PROPRIÉTAIRE RECONNU

Dans ce cas, le locateur peut toutefois, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans un autre logement, du même genre, situé 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 son logement (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;
- 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.);
- qu'il a le choix de trois réponses : il accepte le renouvellement avec les modifications demandées, il refuse les modifications demandées, mais souhaite renouveler son bail, il ne souhaite pas renouveler son bail et quittera son logement à la fin de celui-ci.

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 locateur 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 son logement à la fin de celui-ci.

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

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

Exception : Sauf 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 le logement à la fin du bail. Pour un bail conclu à compter du 21 février 2024 pour un immeuble prêt à l'usage auquel il est destiné à compter de cette même date, pour pouvoir invoquer cette restriction, le locateur doit également indiquer au bail le loyer maximal qu'il 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.

La fixation des conditions du bail par le Tribunal

45. Le locateur a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander au Tribunal 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. L'étudiant peut, avec le consentement du locateur, sous-louer ou céder son bail.

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

L'étudiant qui sous-loue son logement 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 (art. 1978.4 C.c.Q.).

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

47. L'étudiant doit quitter le logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi.

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte le logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

48. 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.).