© Éditeur officiel du Québec, 2021

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, du montant « 11,54 $ » par le montant « 11,69 $ ».

26. L'article 87.1 de ce règlement est modifié par le remplacement du montant « 395 $ » par le montant « 400 $ ».

27. L'article 94 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « moins de 3 ans » par « 5 ans et moins ».

28. L'annexe I de ce règlement est modifiée par le remplacement, dans le troisième alinéa, de ce qui précède le paragraphe 1°, par ce qui suit :

« Pour l'application du paragraphe 1° du premier alinéa, il n'est pas tenu compte, d'une part, pour l'année d'attribution 2020-2021, des revenus d'emploi gagnés par l'étudiant, pendant la période commençant le 13 mars 2020 et se terminant le 31 août 2020 et, d'autre part, pour l'année d'attribution 2021-2022, des revenus d'emploi gagnés par l'étudiant pendant la période commençant le 1er janvier 2021 et se terminant le 31 mai 2021, dans le cadre d'un emploi occupé au sein de l'un ou l'autre des organismes suivants : ».

29. Le présent règlement s'applique à compter de l'année d'attribution 2021-2022.

30. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

75319

Projet de règlement

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01)

Code civil du Québec
(Code civil, a. 1895)

Formulaires de bail obligatoires et mentions de l'avis au nouveau locataire — Modification

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement vise à intégrer des changements législatifs survenus au cours des dernières années ainsi qu'à tenir compte de la mise en œuvre de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28).

Ces changements visent notamment à :

— prévoir que, dans le cas où aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du nouveau bail, l'avis au nouveau locataire doit indiquer, outre ce qui est prévu à l'article 1896 du Code civil, les changements entre le nouveau bail et le bail précédent relativement au bien loué, à ses accessoires et à ses dépendances, aux services offerts, incluant ceux qui se rattachent à la personne même du locataire, ainsi qu'aux autres conditions que ces baux prévoient;

— informer les citoyens de leurs droits et obligations concernant les conditions liées à la reprise d'un logement ou à l'éviction d'un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1);

— informer les citoyens quant à la protection accordée par la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) à l'égard de toute discrimination fondée sur l'identité ou l'expression de genre;

— prévoir d'autres conditions utiles pouvant faire partie du bail permettant au locateur et au locataire de convenir de leurs droits et obligations dans le cadre de leur relation contractuelle;

— améliorer la forme et le contenu des formulaires de bail obligatoires prévus par règlement afin d'en rendre l'utilisation plus conviviale.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à Me Marie-Josée Persico par courrier électronique à formulaires@tal.gouv.qc.ca ou par la poste à l'adresse suivante : Tribunal administratif du logement, Village Olympique, Pyramide Ouest (D), Rez-de-chaussée, bureau 2360, 5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) H1T 3X1; numéro de téléphone : 514 873-6575; numéro de télécopieur : 514 864-3025.

Toute personne ayant des commentaires à formuler concernant ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à Me Marie-Josée Persico par courrier électronique à formulaires@tal.gouv.qc.ca ou par la poste à l'adresse suivante : Tribunal administratif du logement, Village Olympique, Pyramide Ouest (D), Rez-de-chaussée, bureau 2360, 5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) H1T 3X1.

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation,
ANDRÉE LAFOREST

Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01, a. 108, 1er al., par. 5°)

Code civil du Québec
(Code civil, a. 1895, 1er al. et 1896, 1er al.)

1. Le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) est modifié, à l'article 1, par le remplacement des paragraphes 4° et 5° par les suivants :

« 4° à l'annexe 4, lorsqu'il s'agit d'un logement qui n'est pas visé par les paragraphes précédents et qui est loué par une coopérative qui exploite une résidence privée pour aînés;

« 5° à l'annexe 5, lorsqu'il s'agit d'un logement loué par un exploitant d'une résidence privée pour aînés, autre qu'une coopérative;

« 6° à l'annexe 8, lorsqu'il s'agit d'un logement loué par une coopérative autre que celle visée au paragraphe 4°;

« 7° à l'annexe 9, lorsqu'il s'agit de tout autre logement. ».

2. L'article 2 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, dans le premier alinéa et après « le locateur » de « , sauf s'il est l'exploitant d'une résidence privée pour aînés, »;

2° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

« Dans le cas où le locateur est l'exploitant d'une résidence privée pour aînés, le contenu du formulaire obligatoire qui apparaît à l'annexe 6 est inclus dans le contenu des formulaires obligatoires qui apparaissent aux annexes 4 et 5. ».

3. L'article 4 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **4**. Outre ce qui est prévu au premier alinéa de l'article 1896 du Code civil, l'avis au nouveau locataire doit indiquer les changements entre le nouveau bail et le bail précédent relativement au bien loué, à ses accessoires et à ses dépendances, aux services offerts, incluant ceux qui se rattachent à la personne même du locataire, ainsi qu'aux autres conditions que ces baux prévoient. ».

4. Les annexes 1 à 7 de ce règlement sont remplacées par les annexes 1 à 9 du présent règlement.

5. Le présent règlement entre en vigueur le (*indiquer ici la date qui suit de 8 mois celle de la publication du présent règlement à la Gazette officielle du Québec*).

ANNEXE 1

BAIL

dans un établissement d’enseignement

Tribunal administratif du logement Québec

BAIL

dans un établissement d'enseignement

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A **ENTRE LE LOCATEUR** (ÉCRIRE LISIBLEMENT) **(L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT)**

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
Représenté par : _____

ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT) **(L'ÉTUDIANT)**

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par : _____

Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'établissement d'enseignement et celui de l'étudiant que la loi les autorise à utiliser.

B **DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES** (art. 1892 C.c.Q.)

Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.

Adresse et description de la chambre

_____
_____
_____
_____

La chambre est louée à des fins d'habitation seulement.

☐ Stationnement extérieur Emplacement _____

☐ Stationnement intérieur Emplacement _____

Des **meubles** sont loués et inclus dans le loyer. ☐ Oui ☐ Non

Appareils	Meubles		Autres
☐ Cuisinière	☐ Table(s) _____ Nombre	☐ Canapé(s) _____ Nombre	☐ Espace de rangement
☐ Four à micro-ondes	☐ Chaise(s) _____ Nombre	☐ Fauteuil(s) _____ Nombre	☐ Autres _____
☐ Réfrigérateur	☐ Commode(s) _____ Nombre	☐ Lit(s) _____ Nombre Format	

L'établissement d'enseignement et l'étudiant s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans la chambre et dans l'immeuble.

_____ Initiales du mandataire de l'établissement d'enseignement — Jour Mois Année

_____ Initiales de l'étudiant — Jour Mois Année

C **DURÉE DU BAIL** (art. 1851 C.c.Q.)

DURÉE
Ce bail a une durée de _____ (Préciser le nombre de semaines ou de mois). Du Jour Mois Année au Jour Mois Année

00000 00000000

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le coût total des services est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

DATE DU PAIEMENT

- **PREMIER TERME**
  Le loyer sera payé le |_____|_____|_____|.
  Jour Mois Année
- **AUTRES TERMES**
  Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine
  Ou le _____.
  Préciser

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant

☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.

☐ Oui ☐ Non _____
Initiales de l'étudiant

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____.
Lieu de paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Loyer : Le loyer est payable par versement égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, premier jour de chaque semaine, sauf entente contraire.

Mode de paiement : L'établissement d'enseignement **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : L'étudiant a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.)

Lieu du paiement : Le loyer est payable au domicile de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant **avant** la conclusion du bail.
Remis le |_____|_____|_____| _____
Jour Mois Année Initiales de l'étudiant

SERVICES DU CONCIERGE

_____
Préciser

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

_____ _____
Nom Nº de téléphone

_____ _____
Adresse de courriel Autre nº de téléphone (cellulaire)

Règlement de l'immeuble : Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement **doit** en remettre un exemplaire à l'étudiant **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR :

	Établissement d'enseignement	Étudiant
Chauffage de la chambre	☐	☐
☐ Électricité ☐ Gaz ☐ Mazout		
Électricité (autre usage que le chauffage)	☐	☐
Eau chaude (frais d'utilisation)	☐	☐
Déneigement et déglaçage	☐	☐
Buanderie	☐	☐
Internet avec fil	☐	☐
Réseau Internet sans fil	☐	☐
Téléphone	☐	☐

CONDITION

	Oui	Non
L'étudiant a le droit de **fumer**.	☐	☐

_____
Préciser

AUTRES CONDITIONS

_____
_____
_____

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

L'établissement d'enseignement 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

Si l'une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, 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 et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

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

00000 00000000

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

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

Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Veuillez 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 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 _____

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 l'établissement d'enseignement 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.

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.

☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple : ajout ou retrait d'un service) :

_____

_____

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement	Jour	Mois	Année	Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année

H SIGNATURES

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement	Jour	Mois	Année	Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)	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

L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des établissements d'enseignement-locateurs et des étudiants-locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail dans un établissement d'enseignement contenues aux articles 1979 à 1983 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, un établissement d'enseignement 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-intérêts 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

L'établissement d'enseignement, 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, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. L'établissement d'enseignement 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.

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, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 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 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 de l'établissement d'enseignement 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.).

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 à 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, termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1982 et 1983 C.c.Q.).

6. 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 (art. 1979 C.c.Q.).

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 (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 (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 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 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.).

11. Lorsqu'un étudiant 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 sa sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

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 à l'établissement d'enseignement le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL

16. L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, l'établissement d'enseignement 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, l'établissement d'enseignement 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. L'établissement d'enseignement 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 JOUISSANCE DES LIEUX

18. L'établissement d'enseignement 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.).

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

20. L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, 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 de l'établissement d'enseignement (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, l'établissement d'enseignement 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. L'établissement d'enseignement 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. L'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement 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, l'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

L'établissement d'enseignement peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement 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. L'établissement d'enseignement 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, l'établissement d'enseignement 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 administratif 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 DU LOGEMENT

31. Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, l'établissement d'enseignement 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 ;
- l'établissement d'enseignement, 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. L'établissement d'enseignement 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, l'établissement d'enseignement 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 à l'établissement d'enseignement de faire visiter la chambre 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 à l'établissement d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement 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 de l'établissement d'enseignement 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 à la loi, l'établissement d'enseignement peut introduire au Tribunal administratif du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement 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 de l'établissement d'enseignement et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

37. L'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement (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 l'établissement d'enseignement 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 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 d'un mois avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, 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. L'établissement d'enseignement 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. L'établissement d'enseignement 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.).

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 de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées.

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

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 : Lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée, l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

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

45. L'établissement d'enseignement 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 l'établissement d'enseignement 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, 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.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

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

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

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.).

ANNEXE 2

BAIL

d’un logement à loyer modique

Tribunal administratif du logement Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

BAIL
d'un logement à loyer modique

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

LOCATEUR

Nom

N° Rue App. Municipalité Code postal

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

LOCATAIRE

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)

Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

LOCATAIRE

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire)

Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse _____
N° Rue App.

Municipalité Code postal Nombre de pièces

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

Ce bail a une durée de _____. Du ____ ____ ____ au ____ ____ ____
Préciser le nombre de semaines ou de mois — Jour Mois Année — Jour Mois Année

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le coût total des services est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Ce loyer est le résultat de l'application de la réglementation relative aux conditions de location des logements à loyer modique.

Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

DATE DU PAIEMENT

- **PREMIER TERME**
  Le loyer sera payé le ____ ____ ____.
  Jour Mois Année
- **AUTRES TERMES**
  Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine
  Ou le _____.
  Préciser

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant
☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.
☐ Oui ☐ Non _____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____.
Lieu de paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Loyer : Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé. Toutefois, il peut varier en cours de bail conformément aux articles 1992 et 1994 C.c.Q. (mentions 13 et 14).

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : Le locateur **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

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

00000 00000000

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

E ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire **avant** la conclusion du bail.

Remis le ____ ____ ____ (Jour Mois Année) _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire

Règlement de l'immeuble : Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS
(autres que ceux qui sont prévus dans les conditions de location établies par la réglementation)

_____

_____

_____

_____

Le locataire a le droit de **fumer**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

Le locataire a un droit d'**accès au terrain**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

Le locataire a le droit de garder un ou des **animaux**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

_____ Initiales du mandataire du locateur ____ ____ ____ (Jour Mois Année) _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

F ANNEXES

Ce bail est complété par les annexes suivantes : _____

_____

_____

_____

_____, lesquelles en font partie intégrante.

G SIGNATURES

_____ Signature du locateur (ou de son mandataire) ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

_____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ____ ____ ____ (Jour Mois Année) _____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

Les locataires s'engagent solidairement **(mentions 16 et 17)**. ☐ Oui ☐ Non _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire

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

_____ Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité

_____ Adresse du signataire ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

_____ Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité

_____ Adresse du signataire ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

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

H AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

Un locataire **marié** ou **uni civilement** ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, mettre fin à son bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis au locateur

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____. Nom du conjoint

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

_____ Signature du locataire ou du conjoint du locataire ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques au logement à loyer modique contenues aux articles 1984 à 1995 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 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un 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 pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.c.Q.).

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

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.

Annexe 6

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

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 le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public de la loi ni à celles des règlements de la Société d'habitation du Québec.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19 et 54 à 56 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, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1944, 1946, 1948, 1956, 1959 à 1961, 1965 à 1978 et 1984 à 1995 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple :

- le locataire ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.) ;
- les parties ne peuvent convenir que le locataire pourra sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 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 le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Sous réserve du droit du locateur de le reloger, le locataire a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 et 1990 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863, 1971 et 1973 C.c.Q.).

6. La cessation de cohabitation ou le décès d'un colocataire ne porte pas atteinte au droit au maintien dans les lieux des autres colocataires.

Le droit au maintien dans les lieux peut aussi s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.). Mais ces personnes n'ont pas droit à la reconduction du bail si elles ne satisfont plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements. Le locateur peut alors résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin du bail. La résiliation peut être contestée en s'adressant au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis, sinon le locataire est réputé l'avoir acceptée (art. 1991 et 1993 C.c.Q.).

7. Lorsqu'un logement à loyer modique est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire, le locateur peut, dans un délai de deux mois à compter de la connaissance de la fausse déclaration, demander au Tribunal administratif du logement la résiliation du bail ou la modification de certaines conditions du bail si, sans cela, il n'aurait pas attribué le logement au locataire ou l'aurait fait à des conditions différentes (art. 1988 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

9. Lorsque le locataire 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 décès

10. Le décès du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le locateur peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 al. 2 et 1991 C.c.Q.).

LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

11. 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 le locataire 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 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.).

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

12. 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LE LOYER

La détermination du loyer

13. Si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec relatifs aux conditions de location, le locataire peut, dans les deux mois à compter de sa détermination, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour le faire réviser (art. 1992 C.c.Q.).

La réduction du loyer en cours de bail

14. En cours de bail, le locateur doit, à la demande du locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition du ménage, réduire le loyer conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec. Si le locateur refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour le faire réduire.

Si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli; le locataire a un mois à compter du rétablissement du loyer pour s'adresser au Tribunal administratif du logement pour contester ce rétablissement (art. 1994 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 du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, le locateur peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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 RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

16. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires

17. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

LA JOUISSANCE DES LIEUX

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

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

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

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

23. En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

27. 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.).

28. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son 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

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

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

30. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son 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.

Le locataire 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.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

33. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

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

Dans ces trois cas, le locateur doit donner au locataire 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.).

34. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

35. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus à 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 du locataire 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).

37. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement du locateur et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

38. 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

39. Tout avis concernant le bail, donné par le locateur (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par le locataire (exemple : avis de résiliation 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.

40. 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

41. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions. On dit que le bail est « reconduit de plein droit » (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 al. 2 et 1991 C.c.Q.). Il peut, cependant, pour cette reconduction, modifier les conditions du bail. Pour cela, il doit, notamment dans le cas d'un bail de douze mois, donner un avis de modification au locataire entre trois et six mois avant la fin du bail (art. 1942 C.c.Q.) et, si le bail est de moins de douze mois, le locateur doit donner un tel avis entre un et deux mois avant la fin du bail.

42. Dans cet avis de modification, le locateur doit indiquer au locataire:

- son intention de modifier le loyer (art. 1992 C.c.Q.) ;
- toute autre modification demandée (art. 1942 et 1993 C.c.Q.).

Sauf lorsqu'il s'agit d'un avis d'intention de modifier le loyer, le locateur doit aussi indiquer le délai accordé au locataire pour refuser la modification demandée (art. 1943 C.c.Q.).

43. Le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour l'attestation des revenus. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur (réglementation de la Société d'habitation du Québec relative aux conditions de location).

La non-reconduction du bail par le locataire

44. Le locataire qui n'a pas reçu un avis de modification d'une condition du bail ou d'intention de modifier le loyer peut aviser le locateur qu'il entend quitter le logement à la fin du bail (art. 1946 C.c.Q.).

Cet avis de non-reconduction est donné dans les mêmes délais que ceux qui sont prévus au Code civil du Québec pour modifier le bail (art. 1942 C.c.Q.).

La contestation de l'avis de modification

45. Le locataire qui a reçu un avis de modification d'une condition du bail autre que le loyer a un mois à compter de la réception de l'avis pour demander au Tribunal administratif du logement de se prononcer sur le bien-fondé de cette modification, sinon il est réputé avoir accepté les nouvelles conditions (art. 1993 C.c.Q.).

La détermination du loyer

46. Si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire a deux mois à compter de la détermination du loyer pour s'adresser au Tribunal administratif du logement pour le faire réviser (art. 1956 et 1992 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

47. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, autres conditions), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

48. Le locataire d'un logement à loyer modique peut résilier son bail en tout temps en donnant un avis préalable de trois mois (art. 1995 al. 2 C.c.Q.).

49. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un autre **logement à loyer modique** ; ou
- s'il est relogé dans un logement équivalant qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal ; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

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 le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

50. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 al. 1 C.c.Q.).

LE RELOGEMENT DU LOCATAIRE

51. Le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité (réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique).

Si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier a un mois à compter de la réception de l'avis de refus du locateur ou de l'attribution du logement pour s'adresser au Tribunal administratif du logement pour contester la décision du locateur (art. 1989 C.c.Q.).

52. Si le locataire occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, le locateur peut, en tout temps, le reloger dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.

Le locataire a un mois à compter de la réception de l'avis du locateur pour demander au Tribunal administratif du logement de réviser cette décision (art. 1990 C.c.Q.).

53. Le demandeur inscrit sur la liste d'admissibilité et qui réside déjà dans un logement à loyer modique peut être relogé, notamment si sa sécurité ou sa santé ou, le cas échéant, celle d'un membre de son ménage, le requiert, en conformité avec les critères prévus par un règlement du locateur et la réglementation sur l'attribution d'un logement à loyer modique.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

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

56. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

ANNEXE 3

BAIL

d’un terrain destiné à l’installation d’une maison mobile

Tribunal administratif du logement Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

BAIL

d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

LOCATEUR

Nom

Nº Rue App. Municipalité Code postal

Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire) Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

LOCATAIRE

Nom

Nº Rue App.

Municipalité Code postal

Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)

Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

LOCATAIRE

Nom

Nº Rue App.

Municipalité Code postal

Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)

Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par : _____

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire du terrain.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU TERRAIN LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse _____
Nº Rue App.

Municipalité Code postal

Nº d'emplacement Dimensions du terrain

Le terrain est loué à des fins d'habitation seulement. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, le terrain est loué à des fins mixtes d'habitation et _____ (Préciser (exemples : professionnelle, commerciale)), mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

☐ Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

Autres accessoires et dépendances

_____
_____
_____
_____
_____
_____

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE

Ce bail a une durée de _____.
Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années

Du | Jour | Mois | Année | au | Jour | Mois | Année |

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

Ce bail est à durée indéterminée,

commençant le | Jour | Mois | Année |

Ni le locateur ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51).
Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

00000 00000000

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le coût total des services est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

DATE DU PAIEMENT

- **PREMIER TERME**
  Le loyer sera payé le ____ ____ ____. (Jour Mois Année)
- **AUTRES TERMES**
  Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine
  Ou le _____. (Préciser)

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant
☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.
☐ Oui ☐ Non _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____.
Lieu de paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Loyer : Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : Le locateur **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

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

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DU PARC DE TERRAINS DE MAISONS MOBILES

Un exemplaire du règlement du parc de terrains de maisons mobiles a été remis au locataire **avant** la conclusion du bail.

Remis le ____ ____ ____ (Jour Mois Année) _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échéanciers sont décrits ci-après :

- **Avant** la délivrance du terrain _____
- **En cours** de bail _____

SERVICES ET CONDITIONS

Le locataire a le droit de **fumer**. ☐ Oui ☐ Non _____ (Préciser)
Le locataire a le droit de garder un ou des **animaux**. ☐ Oui ☐ Non _____ (Préciser)

Autres (exemples : services d'aqueduc et d'égout, déneigement et déglaçage)
_____

Règlement du parc de terrains de maisons mobiles : Le règlement du parc de terrains de maisons mobiles établit les règles à observer dans le parc de terrains de maisons mobiles. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du terrain et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du terrain, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire 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 terrain, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et d'entretenir le terrain en conformité avec les normes d'aménagement établies par la loi (art. 1892, 1893, 1910, 1911 et 1996 C.c.Q.).

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le terrain en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

Les coordonnées du responsable du parc de terrains de maisons mobiles ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

_____ (Nom) _____ (Nº de téléphone)
_____ (Adresse de courriel) _____ (Autre nº de téléphone (cellulaire))

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

Le locateur et le locataire 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 :

☐ Le terrain est aménagé à des fins résidentielles depuis cinq ans ou moins, soit depuis le :
____ ____ ____. (Jour Mois Année)

OU

☐ L'utilisation du terrain à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

Date du changement d'affectation ____ ____ ____. (Jour Mois Année)

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

Si l'une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** son terrain à la fin du bail (mentions 39 et 41).

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

00000 00000000

_____ (Initiales du locateur) _____ (Initiales du locataire)

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

☐ **(1)** Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre terrain 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 au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le | | | | au montant de _____ $.
Jour Mois Année

☐ Par mois ☐ Par semaine ☐ Autre _____

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire 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 ou de la sous-location, 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 ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple : ajout d'une piscine) :

_____

_____

Signature du locateur _____ Jour | Mois | Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour | Mois | Année Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour | Mois | Année

H SIGNATURES

Signature du locateur (ou de son mandataire) _____ Jour | Mois | Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour | Mois | Année Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour | Mois | Année

Les locataires s'engagent solidairement **(mentions 11 et 12)**. ☐ Oui ☐ Non _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locateur, autre locataire, caution).
(Mention 12)

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____

Adresse du signataire _____ Jour | Mois | Année

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____

Adresse du signataire _____ Jour | Mois | Année

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

I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

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

Avis au locateur

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____.
Nom du conjoint

Je vous avis que le terrain faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

Signature du locataire ou du conjoint du locataire _____ Jour | Mois | Année

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.), et les règles spécifiques du bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile contenues aux articles 1996 à 2000 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 terrain, qu'ils soient inclus dans le bail du terrain ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du terrain le justifient, un 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 pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.c.Q.).

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

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.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

Le locateur doit respecter les prescriptions de cette loi.

LA CONCLUSION DU BAIL

La langue du bail et du règlement du parc de terrains de maisons mobiles

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

Les clauses du bail

2. Le locateur et le locataire 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 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1996 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 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son terrain ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se 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 le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du terrain le justifient (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 qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le terrain est conforme aux normes d'aménagement établies par la loi (art. 1996 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer sur son terrain** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du terrain, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau 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 décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le terrain et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le terrain est reloué par le locateur durant ce même délai (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

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

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 RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un terrain pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

LA JOUISSANCE DES LIEUX

13. Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

15. Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver sur le terrain une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur (art. 1919 C.c.Q.).

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

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

18. En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du terrain (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN DU TERRAIN ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

22. La loi et les règlements relatifs à la sécurité, à l'entretien ou aux normes d'habitabilité et de salubrité d'un parc de terrains doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 et 1996 C.c.Q.).

Le terrain impropre à l'habitation

23. Le locateur ne peut offrir un terrain 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel terrain. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son terrain si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son locateur de l'état du terrain, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

Les réparations urgentes et nécessaires

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

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

26. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son 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.

Le locataire 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.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le terrain pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 AU TERRAIN

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

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

29. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au terrain pour :

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

Dans ces trois cas, le locateur doit donner au locataire 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.).

30. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le terrain doit, dès ce moment, permettre au locateur de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le terrain à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

31. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du terrain ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au terrain pour un motif autre que ceux qui sont prévus à 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 du locataire 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).

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

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

LES AVIS

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

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au terrain peut être verbal.

36. 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

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut, cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire. Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

La non-reconduction du bail par le locataire

38. Le locataire qui désire quitter le terrain à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au **tableau A** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

40. Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- 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 au locataire 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.).

La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure sur le terrain (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le terrain à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer sur son terrain, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

Exception: Lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le terrain à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

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 à la fin des présentes mentions et 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

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

L'entente sur les modifications

43. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le locateur peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU TERRAIN ET L'ÉVICTION
(art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

45. Le locateur du terrain, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y installer ou y installer l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si le parc de terrains de maisons mobiles appartient à plus d'une personne, la reprise du terrain ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

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

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien ;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Le locateur ne peut reprendre le terrain d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le terrain depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le terrain s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans et plus et souhaite reprendre le terrain pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même parc de terrains que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du terrain ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un terrain, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le terrain depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du terrain ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 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 sur le terrain 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 terrain 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.).

47. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son terrain. Il doit cependant, sauf dans les circonstances décrites à la mention 57, obtenir le consentement du locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

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

S'il refuse, le locateur doit aviser le locataire des motifs 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.).

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 terrain, 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 RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

51. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
- s'il ne peut plus occuper son terrain en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

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 terrain étant libéré par le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

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 terrain étant libéré par le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

LA REMISE DU TERRAIN À LA FIN DU BAIL

52. Le locataire doit quitter le terrain à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi.

Le locataire doit, lorsqu'il quitte le terrain, enlever tout objet autre que ceux appartenant au locateur (art. 1890 C.c.Q.).

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

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

54. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le terrain, le locateur peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le terrain dans l'état où il l'a reçu.

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

MAISON MOBILE SITUÉE SUR UN TERRAIN

55. Le locateur du terrain ne peut :

- exiger de déplacer lui-même la maison mobile du locataire ;
- restreindre le droit du locataire de remplacer sa maison mobile par une autre de son choix ;
- limiter le droit du locataire d'aliéner ou de louer sa maison mobile ;

- exiger d'agir comme mandataire ou de choisir le mandataire du locataire pour l'aliénation ou la location de la maison mobile ;
- requérir du locataire une somme d'argent en raison de l'aliénation ou de la location de la maison mobile, à moins qu'il n'agisse comme man dataire du locataire (art. 1997 à 1999 C.c.Q.).

56. Le locataire du terrain qui aliène sa maison mobile doit en aviser immédiatement le locateur (art. 1998 C.c.Q.).

57. L'acquéreur de la maison mobile devient le locataire du terrain à moins qu'il n'avise le locateur de son intention de quitter le terrain dans le mois de l'acquisition (art. 2000 C.c.Q.).

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.**	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
		Voir la mention 41 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU TERRAIN ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1re étape : Avis du locateur-propriétaire	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur-propriétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-propriétaire. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le terrain.**	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du terrain		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Contestation au Tribunal administratif du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur **Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le terrain.** **Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démonter au Tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du terrain, et que cela est permis par la loi.**
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du terrain	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

00000 0000000

MODÈLE D'AVIS

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec. Il doit être transmis individuellement à chacun des locataires concernés. Le locateur devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locataire

_____
Nom du locataire

_____
Adresse du terrain loué

Au renouvellement de votre bail, j'entends modifier la ou les conditions suivantes :

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté à _____ $. (Indiquer le nouveau loyer)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ $. (Indiquer le montant de l'augmentation)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)

OU

☐ Votre loyer du bail qui se termine le ____ ____ ____ (Jour Mois Année) faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision,

sera augmenté de _____ % du loyer qui sera déterminé par le Tribunal.

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du ____ ____ ____ (Jour Mois Année) au ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

Autre(s) modification(s) (indiquer les changements proposés, p. ex. : garage, chauffage)

_____
_____
_____
_____

Avis au locataire : SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou **SI VOUS DÉMÉNAGEZ** à la fin du bail, **VOUS DEVEZ RÉPONDRE** à cet avis dans le **MOIS** de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Un **modèle de réponse** proposée par le Tribunal administratif du logement peut être obtenu sur le site Web (www.tal.gouv.qc.ca), dans ses bureaux ou par la poste.

Nom du locateur ou du mandataire _____ Adresse _____

Nº de téléphone _____ Signature du locateur ou du mandataire _____ ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

Accusé de réception, si l'avis est remis au locataire en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locataire en lettres moulées _____ Signature du locataire _____

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locataire en lettres moulées _____ Signature du locataire _____

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant l'article 1945 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s). Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locateur

_____
Nom du locateur

_____
Adresse du terrain loué

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) **:**

☐ **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.

☐ **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**.

☐ **Je ne renouvelle pas mon bail** et je **quitterai** le terrain à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le terrain est aménagé à des fins résidentielles, ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locataire en lettres moulées _____ Signature du locataire _____

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locataire en lettres moulées _____ Signature du locataire _____

Accusé de réception, si l'avis est remis au locateur en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locateur en lettres moulées _____ Signature du locateur _____

____ ____ ____ (Jour Mois Année) Nom du locateur en lettres moulées _____ Signature du locateur _____

ANNEXE 4

BAIL

d'un logement en résidence privée pour aînés (COOPÉRATIVE)

Tribunal administratif du logement Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-2245
Autres régions : 1 800 683-2245

BAIL

d'un logement en résidence privée pour aînés (COOPÉRATIVE)

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Le bail est un contrat. En le signant, le locataire et la coopérative s'engagent donc à respecter plusieurs obligations. La plupart des droits et obligations découlant de la conclusion d'un bail de logement sont prévus par la loi. Les clauses que les parties choisissent d'ajouter au présent bail ne peuvent avoir pour effet de retirer au locataire des droits que la loi lui octroie.

Toute coopérative qui exploite une résidence privée pour aînés doit se conformer à des normes d'exploitation prévues par règlement. Elle doit notamment détenir un certificat de conformité (ou une attestation temporaire).

Dans le présent formulaire, le terme « coopérative » remplace celui de « locateur », utilisé dans le Code civil du Québec.

Mandat

Je, _____, désigne comme mandataire _____, afin de :

☐ Conclure en mon nom le présent bail
☐ Recevoir en mon nom tout avis concernant le bail et répondre à tel avis

_____
Signature Date

Coordonnées du mandataire : _____
Adresse Téléphone

1 Coordonnées des signataires

Coopérative
Nom de la coopérative : _____
(la coopérative qui exploite une résidence privée pour aînés doit utiliser sa désignation légale)

Représentée par : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

Locataire
Prénom et Nom : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

Locataire
Prénom et Nom : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

2 Description du logement loué, des conditions, des accessoires et des dépendances

N° de certification de la RPA _____

Adresse
N° _____
Rue _____
Appartement _____
Municipalité _____
☐ Logement de _____ pièces
☐ Chambre : ☐ privée ☐ commune

La coopérative a l'obligation de délivrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté et d'habitabilité, et de le maintenir en bon état d'habitabilité pendant toute la durée du bail. Le locataire a quant à lui l'obligation de maintenir le logement en bon état de propreté, pendant toute la durée du bail.

00000000 00000

Reproduction interdite

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

Règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble fait partie du bail si un exemplaire est remis au locataire **avant** la conclusion du bail. Le règlement de l'immeuble ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire le ____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Liste des services personnels offerts

Avant la conclusion du bail, la coopérative doit remettre au locataire une liste indiquant l'ensemble des services offerts ainsi que leur coût respectif. La coopérative s'engage à maintenir, pendant toute la durée du bail, l'ensemble des services qui étaient offerts lors de la conclusion du bail.

La liste indiquant l'ensemble des services offerts par la coopérative ainsi que leur coût a été remise au ____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Conditions d'accueil des personnes présentant une incapacité

Avant la conclusion du bail, la coopérative doit remettre au locataire un document indiquant les limites de la coopérative quant à sa possibilité d'accueillir des personnes présentant certaines incapacités. La coopérative s'engage à maintenir, pendant toute la durée du bail, la possibilité d'accueillir des personnes qui ne présentent pas ces incapacités lors de la conclusion du bail.

Le document indiquant les limites de la coopérative quant à sa possibilité d'accueillir des personnes présentant certaines incapacités a été remis au locataire le ____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Concierge

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

_____
Nom Téléphone Adresse de courriel

Autres conditions ou restrictions

Le locataire a :

- un droit d'accès au terrain ..... ☐ Oui ☐ Non
- le droit de garder un ou des animaux ..... ☐ Oui ☐ Non
- le droit de fumer dans le logement ..... ☐ Oui ☐ Non
  - préciser : _____
- accès à une salle de bain ..... ☐ Privée ☐ Commune
- Autres (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge) : _____

_____

Stationnement et rangement inclus avec le logement

☐ Stationnement extérieur/Nombre de place/Emplacement : _____

☐ Stationnement intérieur/Nombre de place/Emplacement : _____

☐ Remise ou espace de rangement/Préciser : _____

Appareils inclus avec le logement

☐ Cuisinière
☐ Four à micro-ondes
☐ Réfrigérateur
☐ Lave-vaisselle
☐ Laveuse
☐ Sécheuse

Meubles

☐ Table(s)
☐ Chaise(s)
☐ Lit(s)
☐ Literie(s)
☐ Commode(s)
☐ Canapé(s)
☐ Fauteuil(s)
☐ Télévision(s)
☐ Autre(s) : _____

Reproduction interdite

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

00000000 00000

3 Services liés au logement

Les services suivants sont aux frais :

	de la coopérative	du locataire
Chauffage __ Électricité __ Gaz __ Mazout	☐	☐
Climatisation __ Système central __ Contrôle individuel	☐	☐
Électricité (autre que le chauffage)	☐	☐
Gaz (autre que le chauffage)	☐	☐
Eau chaude	☐	☐
Services de télécommunication		
Téléphone	☐	☐
Télédistribution _____	☐	☐
Réseau Internet _____	☐	☐
Autre _____	☐	☐
Entretien		
Déneigement	☐	☐
__ Stationnement		
__ Balcon	☐	☐
__ Entrée	☐	☐
__ Escaliers	☐	☐
Autres _____	☐	☐

Les services, accessoires et dépendances suivants sont inclus dans le bail

BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES
Salle de bain ☐
Corridors (aires communes) ☐

SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE (OBLIGATOIRE)
Fixe ☐
Mobile ☐

FAUTEUIL ROULANT OU FAUTEUIL ÉLECTRIQUE
Immeuble accessible aux déplacements ☐
Logement accessible aux déplacements ☐
Logement adapté ☐
À préciser :
_____

AUTRES AIDE À LA MOBILITÉ MOTORISÉES (STYLE QUADRIPORTEUR)
Immeuble accessible aux déplacements ☐
Logement accessible aux déplacements ☐
Logement adapté ☐
À préciser :
_____

MEUBLES ET APPAREILS (que LE LOCATAIRE ne peut APPORTER)
À préciser :
_____

DISPONIBILITÉ SUR PLACE DE SOINS INFIMIERS ET D'UN PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)
INFIRMIÈRE ET INFIRMIER ☐
À préciser : _____
Horaire : _____
INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE
À préciser : _____
Horaire : _____
PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS ☐
À préciser : _____
Horaire : _____

Il est obligatoire de compléter l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire en page 7.

BALCON
Privé ☐
Commun ☐

ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ
Emplacement : ☐
_____

SALLE DE LAVAGE
Salle de lavage commune ☐
Service payable à chaque utilisation Oui ☐ Non ☐

ASCENSEUR ☐

ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIR ☐ **ANIMATEUR** ☐
À préciser : _____
_____

ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'INTÉRIEUR ☐
ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'EXTÉRIEUR ☐
DISPONIBILITÉ D'UNE SALLE D'ACTIVITÉS (LOISIRS) ☐
SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS ☐
SERVICES MÉDICAUX ☐
À préciser :
_____

SÉCURITÉ ☐
Horaire : _____
Personne habilitée ☐
Infirmière et infirmier ☐
Infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire ☐
Préposé ☐
Gardien ☐
Réceptionniste ☐
Autres : _____ ☐

TRANSPORT ☐
Service de navette ☐
Autres : _____ ☐
Service payable à chaque utilisation Oui ☐ Non ☐

AUTRES : _____
_____
À préciser : _____

Pendant la durée du bail, la coopérative doit offrir et maintenir les services ci-dessus et ceux prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.).

Reproduction interdite

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

0000000 00000

4 Durée du bail

Bail à durée fixe

Ce bail a une durée de (préciser le nombre de jours, mois ou années) _____
Du _____ au _____

Bail à durée indéterminée

Commençant le |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Ni la coopérative ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi. Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

En vertu de la loi, un locataire peut résilier le bail en cours notamment s'il est une personne âgée et qu'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services. Ce droit de résilier le bail s'applique même si le locataire réside déjà dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée (ex. exploitant de la résidence privée pour aînés), à laquelle est joint le certificat d'une personne autorisée (ex. professionnel de la santé) certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

5 Loyer à payer

Le loyer total à payer se calcule en additionnant le montant du loyer à celui des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.).

Montant du loyer	+	Montant des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire	=	Loyer total	
_____ $		_____ $		_____ $	☐ par mois ☐ par semaine

La coopérative ne peut demander au locataire aucune autre somme d'argent pour le loyer (par exemple : un dépôt pour les clés).

Le loyer est payable en versements égaux et chaque versement ne peut dépasser un mois de loyer.

Seul le dernier loyer peut être moins élevé.

Quand payer le loyer

La coopérative doit recevoir vos **paiements** le 1er jour du mois.
Ou le (préciser) _____

Seul le premier paiement peut être exigé d'avance par la coopérative. Ce paiement du premier loyer ne peut dépasser un mois de loyer.
Le premier loyer est payé d'avance : ☐ Oui ☐ Non

Si « Oui » est coché, la date de paiement du premier loyer est fixée au |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Le locataire bénéficie d'un programme de subvention du loyer. ☐ Oui ☐ Non

Comment payer le loyer

La coopérative n'a pas le droit **d'exiger** la remise d'un chèque postdaté ou d'un paiement préautorisé pour le paiement du loyer. Si le locataire accepte ce mode de paiement, il autorise la coopérative à prélever uniquement le paiement du loyer.

Le locataire accepte de remettre des effets postdatés pour la durée du bail. ☐ Oui ☐ Non

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Reproduction interdite

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

00000000 00000

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :

☐ Argent comptant
☐ Chèques
☐ Chèques postdatés
☐ Virement électronique
☐ Paiement préautorisé (autorisation limitée au paiement du loyer)
☐ Carte de crédit
☐ Mandats postaux
☐ Mandat ou traite bancaire
☐ Autre (préciser) : _____

Vous avez droit à un reçu.

Lorsque le mode de paiement convenu prévoit des prélèvements préautorisés, l'autorisation ne vaut que pour le paiement du loyer et pour aucune autre somme.

6 Renouvellement et modification des conditions du bail

Le locataire a droit à la reconduction automatique de son bail lorsque celui-ci prend fin. Toutefois, au moment de cette reconduction, la coopérative peut modifier les conditions du bail, par exemple en augmentant le loyer. Pour ce faire, la coopérative doit donner au locataire un avis écrit dans les délais prévus par la loi, présentés dans le tableau suivant :

Quand la coopérative doit-elle vous informer?

Bail de 12 mois ou plus	3 à 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	1 à 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	1 à 2 mois avant la modification proposée
Chambre seulement	10 à 20 jours avant la fin du bail si le bail est à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Dans son avis, la coopérative doit indiquer :

- Toutes les modifications demandées (par exemple : le nouveau loyer, la nouvelle durée du bail, etc.).
- Le délai d'un mois, commençant au moment de la réception de l'avis, dont dispose le locataire pour refuser les modifications demandées.

Réponse du locataire à l'avis de modification de bail ou d'augmentation de loyer

Si le locataire ne répond pas à l'avis dans le délai prévu, cela équivaut à une acceptation des modifications proposées par la coopérative. Si le locataire refuse les modifications proposées, mais informe la coopérative de sa volonté de demeurer dans le logement, la coopérative peut alors, dans le mois qui suit la réception de la réponse, déposer une demande de modification des conditions du bail et/ou de fixation du loyer au Tribunal administratif du logement. À défaut pour la coopérative de faire une telle demande dans le délai prévu, le bail est reconduit aux conditions antérieures.

Attention! Le locataire a le droit de refuser la modification demandée, tout en demeurant dans son logement, sauf dans les cas suivants :

Restriction au droit à la fixation et à la modification du bail

Le locataire qui refuse la modification du bail et/ou l'augmentation de loyer proposée par la coopérative dans son avis DOIT QUITTER le logement à la fin du bail si le logement est situé dans une coopérative bâtie ou ayant changé d'affectation depuis 5 ans ou moins. Pour être applicable, cette restriction doit être indiquée au bail.

Le logement est-il situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins? ☐ Oui

Si oui, indiquer la date à laquelle cette condition commence : _____ Date

Si la case n'est pas cochée, le locataire peut refuser une modification de bail ou une augmentation de loyer proposée par la coopérative sans devoir quitter son logement.

Si la case est cochée, le locataire qui refuse la modification du bail ou l'augmentation de loyer proposée par la coopérative doit quitter le logement à la fin du bail. Cela n'empêche toutefois pas le Tribunal administratif du logement de statuer sur toute autre demande relative au bail (ex. nullité d'une clause, diminution de loyer, dommages-intérêts).

_____ _____
Initiales du locataire Date

Retrouvez toutes ces informations dans le Code civil du Québec (C.c.Q.), articles **1941 à 1947 et 1955**.

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

7 Avis au nouveau locataire

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, SAUF LORSQUE LE LOGEMENT EST SITUÉ DANS UN IMMEUBLE CONSTRUIT OU DONT L'AFFECTATION A ÉTÉ CHANGÉE DEPUIS CINQ ANS OU MOINS, OU QU'IL EST LOUÉ PAR UNE COOPÉRATIVE À L'UN DE SES MEMBRES.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

1. Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement 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 :

Montant du loyer	+	Montant des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire	=	Loyer total	
_____ $		_____ $		_____ $	☐ par mois ☐ par semaine

2. Si aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, le dernier loyer payé et la date de celui-ci sont :

_____ $ ☐ par mois ☐ par semaine |___|___|___| Jour Mois Année

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si le bien loué, les services offerts par la coopérative et les conditions de votre bail sont les mêmes :

☐ Oui ☐ Non

Si la case **Non** a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (par exemple : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____
Signature du représentant de la coopérative — Date |___|___|___| Jour Mois Année

_____ _____
Signature du locataire (ou de son mandataire) — Signature du locataire (ou de son mandataire) — Date |___|___|___| Jour Mois Année

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire 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 ou de la sous-location, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

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

Le nouveau locataire ou le sous-locataire, sauf s'il est membre de la coopérative, peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

8 Signatures

Signature du représentant de la coopérative :

_____ |___|___|___| Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |___|___|___| Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |___|___|___| Jour Mois Année

9 Avis de résidence familiale

Un locataire marié ou uni civilement ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la coopérative a été avisée, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis à la coopérative

Je déclare être marié ou uni civilement à _____

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

_____ |___|___|___| Jour Mois Année
Signature du locataire ou du conjoint du locataire

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

00000 00000 00000

Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.)

La coopérative a l'obligation d'indiquer le coût attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire. Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.

Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande, aux coûts prévus à la liste de l'ensemble des services offerts remise au locataire ou à son représentant, le cas échéant, par la coopérative qui exploite une résidence privée pour aînés, avant la conclusion du bail. La coopérative s'engage à fournir ces services aux mêmes coûts que ceux qui sont indiqués sur cette liste, et ce, pendant toute la durée du bail. Si un service à la personne ne peut être rendu par la coopérative, celui-ci ne peut être facturé au locataire. Les deux parties peuvent s'entendre sur une alternative en cas de remboursement, cette entente doit être écrite et signée des deux parties.

La résidence doit également maintenir sur place, en tout temps, le personnel suffisant et qualifié pour répondre adéquatement à l'offre de services convenue et aux engagements pris à l'égard des locataires.

Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.

SERVICES ALIMENTAIRES		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
REPAS		
☐ Nombre de repas quotidiens : _____		
☐ Déjeuner	_____$	_____$
☐ Dîner	_____$	_____$
☐ Souper	_____$	_____$
☐ Type de menus		
☐ Menus du jour	_____$	_____$
☐ Menus au choix	_____$	_____$
☐ Menus diététiques	_____$	_____$
– Préciser : _____		
COLLATIONS	_____$	
☐ Nombre de collations par jour : _____	_____$	
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
COÛT MENSUEL EXCLUANT LES ALIMENTS ET LES BOISSONS :	_____$	_____$

SOINS INFIRMIERS		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
INFIRMIÈRE ET INFIRMIER	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
Service d'assistance à la vie domestique ou personnelle PRÉPOSÉ aux soins des résidents	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE		
AIDE À L'ALIMENTATION	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE		
☐ Hygiène quotidienne	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Au bain	_____$	_____$
____ fois par semaine		
☐ À l'habillage	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Autres : _____	_____$	_____$
GESTION DE L'INCONTINENCE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
MÉDICAMENTS		
☐ Distribution des médicaments	_____$	
☐ Administration des médicaments	_____$	
☐ Gestion des médicaments	_____$	
– Préciser : _____		
SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE		
BUANDERIE		
☐ Literie		
____ fois par semaine ou ____ fois par mois	_____$	_____$
☐ Vêtements		
____ fois par semaine ou ____ fois par mois	_____$	_____$
ENTRETIEN MÉNAGER		
☐ Ménage du logement ou de la chambre		
____ fois par deux semaines	_____$	_____$
Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

AUTRES SERVICES OFFERTS		
AIDE AU DÉPLACEMENT	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT		
☐ Visites médicales	_____$	_____$
☐ Courses	_____$	_____$
DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance)	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
(Les dispositifs d'alerte de sécurité pour la clientèle risque d'errance doivent être fournis par le locateur sauf dans les situations où un résident est en attente d'une relocalisation.)		
☐ **ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE**	_____$	_____$
AUTRES : _____	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES inclus	_____$	
+		
LOYER DE BASE (voir formulaire de bail obligatoire)	_____$	
LOYER TOTAL	_____$	

AUTRES : _____

00000 00000 00000

Reproduction interdite

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

Signatures

Signature du locateur (ou de son représentant)	Jour	Mois	Année	Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
				Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
Autre signataire (exemples : témoin ou autre)	Jour	Mois	Année	Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et no de téléphone)			

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

Nom : _____

Indiquez en quelle qualité : _____

Adresse du signataire : _____

AJOUT DE SERVICES EN COURS DE BAIL

- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$

Signature du locateur (ou de son représentant) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

RETRAIT DE SERVICES EN COURS DE BAIL

- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$

Signature du locateur (ou de son représentant) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Reproduction interdite

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

OOOOOO OOOOOOO OOOOOO

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des coopératives et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les 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 et 1892.1 C.c.Q.).

Une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'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 locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

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-intérêts 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

La coopérative doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé ainsi que du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés.

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, la coopérative et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

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

Les règles de droit contenues dans les mentions 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 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 de la coopérative ou la libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (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 qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

4.1 Deux locataires ou plus d'une même coopérative peuvent également s'adresser au Tribunal au moyen d'une demande conjointe lorsque cette demande a pour seul objet d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut du locateur de fournir un ou plusieurs mêmes services inclus dans leur bail respectif; ou de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans leur bail respectif (art. 57.0.1 à 57.0.4 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par la coopérative.

De plus, la coopérative peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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 décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet à la coopérative un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet à la coopérative un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant à la coopérative, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et la coopérative en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par la coopérative durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère à la coopérative le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la coopérative peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé la coopérative de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

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

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

13. La coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

15. Le locataire ne peut, sans le consentement de la coopérative, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de la coopérative (art. 1919 C.c.Q.).

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

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

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

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

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

Le logement impropre à l'habitation

23. La coopérative 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser sa coopérative 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

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

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

26. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer sa coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La coopérative peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

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

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

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, la coopérative 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

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

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

Dans ces trois cas, la coopérative doit donner au locataire 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.).

30. Le locataire qui avise la coopérative de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre à la coopérative de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

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

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

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

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

33. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de la coopérative et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

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

LES AVIS

35. Tout avis concernant le bail, donné par la coopérative (exemple : avis de modification du bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par la coopérative pour avoir accès au logement peut être verbal.

36. 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

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Elle peut cependant, lors de la reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative.

La non-reconduction du bail par le locataire

38. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser sa coopérative ou répondre à l'avis de cette dernière dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

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

- la ou les modifications demandées ;

00000 00000000

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

- la nouvelle durée du bail, si elle désire la modifier ;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, si elle désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le Tribunal administratif du logement ;
- le délai de réponse accordé au locataire 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.).

La réponse à l'avis de modification
(art. 1945 C.c.Q.)

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** de la coopérative pour y répondre et aviser celle-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

Exception : Si le logement est situé dans une coopérative bâtie ou ayant changé d'affectation depuis 5 ans ou moins, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.). Pour être applicable, cette exception doit être indiquée au bail.

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

42. La coopérative a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (voir tableau B). Si la coopérative ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

43. Lorsque la coopérative et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), la coopérative doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou la coopérative peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION
(art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

45. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

Il est à noter qu'une personne morale ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 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 la coopérative (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 de la coopérative (art. 1870 C.c.Q.).

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

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

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

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

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, de la coopérative (art. 1940 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

51. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une coopérative où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative 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 le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative 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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

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

54. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits.

S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, la coopérative peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

LA COOPÉRATIVE EXPLOITANT UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS

55. La coopérative exploitant une résidence privée pour aînés doit obtenir un certificat de conformité en vertu de la LSSSS qui définit la dénomination « résidence privée pour aînés ». Seule la coopérative ayant obtenu une certification ou une attestation temporaire de conformité peut utiliser cette appellation.

Pour conserver ce certificat, la coopérative doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires et de normes d'exploitation. Ces derniers sont définis dans le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés. Ils concernent notamment les droits des locataires, l'échange d'information entre la coopérative et ses locataires relativement à leur santé et à leur sécurité, l'alimentation, la médication et l'assurance responsabilité.

56. La coopérative doit, plus particulièrement, s'assurer que les locataires et leurs proches soient traités avec courtoisie, équité et compréhension. Afin d'assurer la santé et la sécurité des locataires, elle doit de plus s'assurer que la résidence et le terrain sur lequel elle est située soient entretenus et maintenus en bon état. Il en est de même pour les appareils et équipements requis pour la dispensation des soins et des services d'assistance personnelle qui doivent être utilisés de façon sécuritaire et adéquate.

57. Afin de favoriser la socialisation des locataires et de prévenir des situations d'isolement, la coopérative doit leur offrir différentes activités, notamment des activités organisées d'animation ou de divertissement, variées et adaptées à leur profil.

La coopérative doit afficher visiblement, dans un lieu accessible, un calendrier des activités prévues, pour consultation par les locataires et leurs proches.

Services destinés à des personnes âgées autonomes

58.. La coopérative de catégorie 1, dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes, offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité, services de loisirs ou services d'aide domestique à l'exception, dans ce dernier cas, de la distribution de médicaments.

59. La coopérative de catégorie 2, dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes, offre, en outre des services d'aide domestique comprenant minimalement la distribution de médicaments, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité ou services de loisirs;

60. De plus, la coopérative de catégorie 1 ou 2 doit remettre à la personne qui souhaite y résider ou à son mandataire, le cas échéant, un document qui doit notamment mentionner qu'elle n'offre aucun service infirmier ou d'assistance personnelle.

Services destinés à des personnes âgées semi-autonomes

61. La coopérative de catégorie 3, dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes, offre, en outre d'au moins un service appartenant à la catégorie des services d'assistance personnelle, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité, services de loisirs ou services d'aide domestique.

62. La coopérative de catégorie 4, dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes, offre, en outre d 'au moins un service appartenant à la catégorie des soins infirmiers, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité, services de loisirs, services d'aide domestique ou services d'assistance personnelle.

Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, selon la loi ou un règlement habilitant, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

63. Une même coopérative peut offrir des services destinés à la fois à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes. Certaines conditions s'appliquent.

SERVICES OFFERTS AU LOCATAIRE PAR LA COOPÉRATIVE

64. La coopérative qui offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire, doit les indiquer à l'annexe prévu au formulaire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.). Cette annexe peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

65. Les dispositions relatives aux droits et obligations des coopératives et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 C.c.Q., ainsi que certaines dispositions relatives aux personnes vivant dans une résidence privée pour aînés, selon la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS) et le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples : repas, soins infirmiers, buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

66. La coopérative ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE

67. Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, la coopérative doit inscrire au bail la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. Il en est de même pour les services de soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite l'état de santé du locataire.

RESPECT DU BAIL

68. La coopérative doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite y habiter ou son représentant, le cas échéant, l'ensemble des services qu'elle veut obtenir. Pendant la durée du bail, la coopérative doit offrir et maintenir les services prévus au bail et à son annexe, ou dans un contrat distinct, et ce, sans augmentation de coût ni diminution de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail et à son annexe ou dans un contrat distinct.

69. La coopérative doit informer les locataires de leur droit de formuler directement une plainte, relativement aux services reçus ou à recevoir de la coopérative, au commissaire local aux plaintes et à la qualité des services du centre intégré de santé et de services sociaux concerné.

La coopérative doit rendre disponible, dans un lieu accessible aux locataires et à leurs visiteurs, les renseignements relatifs à l'exercice de ce droit ainsi que les informations qui leur sont nécessaires pour porter plainte.

RÉSILIATION OU RELOCALISATION

70. Dans certains cas et aux conditions prévues à la LSSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être relocalisé (art. 346.0.18 et 346.0.20.2 à 346.0.20.4 de la LSSSS).

00000000 00000

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du résidence
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis de la résidence	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par la résidence
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.**	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 41 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.**	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1re étape : Avis de la résidence	2e étape : Contestation au Tribunal administratif du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de la résidence. **Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement.** **Si le locataire s'oppose, c'est à la résidence de démonter au Tribunal qu'elle entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.**
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

Initiales du locateur Initiales du locataire

ANNEXE 5

BAIL

d'un logement en résidence privée pour aînés

Tribunal administratif du logement
Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-2245
Autres régions : 1 800 683-2245

BAIL

d'un logement en résidence privée pour aînés

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Le bail est un contrat. En le signant, le locataire et la résidence s'engagent donc à respecter plusieurs obligations. La plupart des droits et obligations découlant de la conclusion d'un bail de logement sont prévus par la loi. Les clauses que les parties choisissent d'ajouter au présent bail ne peuvent avoir pour effet de retirer au locataire des droits que la loi lui octroie.

Toute résidence privée pour aînés doit se conformer à des normes d'exploitation prévues par règlement. Elle doit notamment détenir un certificat de conformité (ou une attestation temporaire).

Dans le présent formulaire, le terme « résidence » remplace celui de « locateur », utilisé dans le Code civil du Québec.

Mandat

Je, _____, désigne comme mandataire _____, afin de :

☐ Conclure en mon nom le présent bail
☐ Recevoir en mon nom tout avis concernant le bail et répondre à tel avis

_____
Signature Date

Coordonnées du mandataire : _____
Adresse Téléphone

1 Coordonnées des signataires

Résidence
Nom de la résidence : _____
(l'exploitant de la résidence doit utiliser sa désignation légale)

Représentée par : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

Locataire
Prénom et Nom : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

Locataire
Prénom et Nom : _____

Adresse : _____
Municipalité : _____
Code postal : _____
N° de téléphone : _____
Autre n° de téléphone : _____
Adresse de courriel : _____

2 Description du logement loué, des conditions, des accessoires et des dépendances

N° de certification de la RPA _____

Adresse

N° _____
Rue _____
Appartement _____
Municipalité _____
☐ Logement de _____ pièces
☐ Chambre : ☐ privée ☐ commune

La résidence a l'obligation de délivrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté et d'habitabilité, et de le maintenir en bon état d'habitabilité pendant toute la durée du bail. Le locataire a quant à lui l'obligation de maintenir le logement en bon état de propreté, pendant toute la durée du bail.

00000000 00000

Reproduction interdite

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

Règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble fait partie du bail si un exemplaire est remis au locataire **avant** la conclusion du bail. Le règlement de l'immeuble ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire le ____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Liste des services personnels offerts

Avant la conclusion du bail, la résidence doit remettre au locataire une liste indiquant l'ensemble des services offerts ainsi que leur coût respectif. La résidence s'engage à maintenir, pendant toute la durée du bail, l'ensemble des services qui étaient offerts lors de la conclusion du bail.

La liste indiquant l'ensemble des services offerts par la résidence ainsi que leur coût a été remise au locataire le

____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Conditions d'accueil des personnes présentant une incapacité

Avant la conclusion du bail, la résidence doit remettre au locataire un document indiquant les limites de la résidence quant à sa possibilité d'accueillir des personnes présentant certaines incapacités. La résidence s'engage à maintenir, pendant toute la durée du bail, la possibilité d'accueillir des personnes qui ne présentent pas ces incapacités lors de la conclusion du bail.

Le document indiquant les limites de la résidence quant à sa possibilité d'accueillir des personnes présentant certaines incapacités a été remis au locataire le ____ ____ ____
Jour Mois Année

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

Concierge

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

_____
Nom Téléphone Adresse de courriel

Autres conditions ou restrictions

Le locataire a :

- un droit d'accès au terrain ..... ☐ Oui ☐ Non
- le droit de garder un ou des animaux ..... ☐ Oui ☐ Non
- le droit de fumer dans le logement ..... ☐ Oui ☐ Non
  - préciser : _____
- accès à une salle de bain ..... ☐ Privée ☐ Commune
- Autres (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge) : _____

_____

Stationnement et rangement inclus avec le logement

☐ Stationnement extérieur/Nombre de place/Emplacement : _____

☐ Stationnement intérieur/Nombre de place/Emplacement : _____

☐ Remise ou espace de rangement/Préciser : _____

Appareils inclus avec le logement

☐ Cuisinière
☐ Four à micro-ondes
☐ Réfrigérateur
☐ Lave-vaisselle
☐ Laveuse
☐ Sécheuse

Meubles

☐ Table(s)
☐ Chaise(s)
☐ Lit(s)
☐ Literie(s)
☐ Commode(s)
☐ Canapé(s)
☐ Fauteuil(s)
☐ Télévision(s)
☐ Autre(s) : _____

00000 00000000

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

3 Services liés au logement

Les services suivants sont aux frais :

	de la résidence	du locataire
Chauffage __ Électricité __ Gaz __ Mazout	☐	☐
Climatisation __ Système central __ Contrôle individuel	☐	☐
Électricité (autre que le chauffage)	☐	☐
Gaz (autre que le chauffage)	☐	☐
Eau chaude	☐	☐
Services de télécommunication		
Téléphone	☐	☐
Télédistribution _____	☐	☐
Réseau Internet _____	☐	☐
Autre _____	☐	☐
Entretien		
Déneigement __ Stationnement	☐	☐
__ Balcon	☐	☐
__ Entrée	☐	☐
__ Escaliers	☐	☐
Autres _____	☐	☐

Les services, accessoires et dépendances suivants sont inclus dans le bail

BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES
Salle de bain ☐
Corridors (aires communes) ☐

SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE (OBLIGATOIRE)
Fixe ☐
Mobile ☐

FAUTEUIL ROULANT OU FAUTEUIL ÉLECTRIQUE
Immeuble accessible aux déplacements ☐
Logement accessible aux déplacements ☐
Logement adapté ☐
À préciser :
_____

AUTRES AIDE À LA MOBILITÉ MOTORISÉES (STYLE QUADRIPORTEUR)
Immeuble accessible aux déplacements ☐
Logement accessible aux déplacements ☐
Logement adapté ☐
À préciser :
_____

MEUBLES ET APPAREILS (que LE LOCATAIRE ne peut APPORTER)
À préciser :
_____

DISPONIBILITÉ SUR PLACE DE SOINS INFIMIERS ET D'UN PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)
INFIRMIÈRE ET INFIRMIER ☐
À préciser : _____
Horaire : _____
INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE
À préciser : _____
Horaire : _____
PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS ☐
À préciser : _____
Horaire : _____

Il est obligatoire de compléter l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire en page 7.

BALCON
Privé ☐
Commun ☐

ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ
Emplacement : ☐
_____

SALLE DE LAVAGE
Salle de lavage commune ☐
Service payable à chaque utilisation Oui ☐ Non ☐

ASCENSEUR ☐

ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIR ☐ **ANIMATEUR** ☐
À préciser : _____
_____

ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'INTÉRIEUR ☐
ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'EXTÉRIEUR ☐
DISPONIBILITÉ D'UNE SALLE D'ACTIVITÉS (LOISIRS) ☐
SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS ☐
SERVICES MÉDICAUX ☐
À préciser :
_____

SÉCURITÉ ☐
Horaire : _____
Personne habilitée ☐
Infirmière et infirmier ☐
Infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire ☐
Préposé ☐
Gardien ☐
Réceptionniste ☐
Autres : _____ ☐

TRANSPORT ☐
Service de navette ☐
Autres : _____ ☐
Service payable à chaque utilisation Oui ☐ Non ☐

AUTRES : _____
_____
À préciser : _____

Pendant la durée du bail, la résidence doit offrir et maintenir les services ci-dessus et ceux prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.).

Reproduction interdite

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

0000000 00000

4 Durée du bail

Bail à durée fixe

Ce bail a une durée de (préciser le nombre de jours, mois ou années) _____
Du _____ au _____

Bail à durée indéterminée

Commençant le |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Ni la résidence ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi. Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

En vertu de la loi, un locataire peut résilier le bail en cours notamment s'il est une personne âgée et qu'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services. Ce droit de résilier le bail s'applique même si le locataire réside déjà dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée (ex. exploitant de la résidence privée pour aînés), à laquelle est joint le certificat d'une personne autorisée (ex. professionnel de la santé) certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

5 Loyer à payer

Le loyer total à payer se calcule en additionnant le montant du loyer à celui des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.).

Montant du loyer	+	Montant des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire	=	Loyer total	
_____ $		_____ $		_____ $	☐ par mois ☐ par semaine

La résidence ne peut demander au locataire aucune autre somme d'argent pour le loyer (par exemple : un dépôt pour les clés).
Le loyer est payable en versements égaux et chaque versement ne peut dépasser un mois de loyer.

Seul le dernier loyer peut être moins élevé.

Quand payer le loyer

La résidence doit recevoir vos **paiements** le 1er jour du mois.
Ou le (préciser) _____

Seul le premier paiement peut être exigé d'avance par la résidence. Ce paiement du premier loyer ne peut dépasser un mois de loyer.
Le premier loyer est payé d'avance : ☐ Oui ☐ Non

Si « Oui » est coché, la date de paiement du premier loyer est fixée au |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Comment payer le loyer

La résidence n'a pas le droit **d'exiger** la remise d'un chèque postdaté ou d'un paiement préautorisé pour le paiement du loyer. Si le locataire accepte ce mode de paiement, il autorise la résidence à prélever uniquement le paiement du loyer.

Le locataire accepte de remettre des effets postdatés pour la durée du bail. ☐ Oui ☐ Non

_____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

00000 00000000

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant :

☐ Argent comptant
☐ Chèques
☐ Chèques postdatés
☐ Virement électronique
☐ Paiement préautorisé (autorisation limitée au paiement du loyer)
☐ Carte de crédit
☐ Mandats postaux
☐ Mandat ou traite bancaire
☐ Autre (préciser) : _____

Vous avez droit à un reçu.

Lorsque le mode de paiement convenu prévoit des prélèvements préautorisés, l'autorisation ne vaut que pour le paiement du loyer et pour aucune autre somme.

6 Renouvellement et modification des conditions du bail

Le locataire a droit à la reconduction automatique de son bail lorsque celui-ci prend fin. Toutefois, au moment de cette reconduction, la résidence peut modifier les conditions du bail, par exemple en augmentant le loyer. Pour ce faire, la résidence doit donner au locataire un avis écrit dans les délais prévus par la loi, présentés dans le tableau suivant :

Quand la résidence doit-elle vous informer?

Bail de 12 mois ou plus	3 à 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	1 à 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	1 à 2 mois avant la modification proposée
Chambre seulement	10 à 20 jours avant la fin du bail si le bail est à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Dans son avis, la résidence doit indiquer :

- Toutes les modifications demandées (par exemple : le nouveau loyer, la nouvelle durée du bail, etc.).
- Le délai d'un mois, commençant au moment de la réception de l'avis, dont dispose le locataire pour refuser les modifications demandées.

Réponse du locataire à l'avis de modification de bail ou d'augmentation de loyer

Si le locataire ne répond pas à l'avis dans le délai prévu, cela équivaut à une acceptation des modifications proposées par la résidence. Si le locataire refuse les modifications proposées, mais informe la résidence de sa volonté de demeurer dans le logement, la résidence peut alors, dans le mois qui suit la réception de la réponse, déposer une demande de modification des conditions du bail et/ou de fixation du loyer au Tribunal administratif du logement. À défaut pour la résidence de faire une telle demande dans le délai prévu, le bail est reconduit aux conditions antérieures.

Attention! Le locataire a le droit de refuser la modification demandée, tout en demeurant dans son logement, sauf dans les cas suivants :

Restriction au droit à la fixation et à la modification du bail

Le locataire qui refuse la modification du bail et/ou l'augmentation de loyer proposée par la résidence dans son avis DOIT QUITTER le logement à la fin du bail si le logement est situé dans une résidence bâtie ou ayant changé d'affectation depuis 5 ans ou moins. Pour être applicable, cette restriction doit être indiquée au bail.

Le logement est-il situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins? ☐ Oui

Si oui, indiquer la date à laquelle cette condition commence : _____
Date

Si la case n'est pas cochée, le locataire peut refuser une modification de bail ou une augmentation de loyer proposée par la résidence sans devoir quitter son logement.

Si la case est cochée, le locataire qui refuse la modification du bail ou l'augmentation de loyer proposée par la résidence doit quitter le logement à la fin du bail. Cela n'empêche toutefois pas le Tribunal administratif du logement de statuer sur toute autre demande relative au bail (ex. nullité d'une clause, diminution de loyer, dommages-intérêts).

_____ _____
Initiales du locataire Date

Retrouvez toutes ces informations dans le Code civil du Québec (C.c.Q.), articles **1941 à 1947 et 1955**.

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

00000000 00000

7 Avis au nouveau locataire

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsque le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

1. Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement 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 :

Montant du loyer	+	Montant des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire	=	Loyer total	
_____ $		_____ $		_____ $	☐ par mois ☐ par semaine

2. Si aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, le dernier loyer payé et la date de celui-ci sont :

_____ $ ☐ par mois ☐ par semaine Jour Mois Année

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si le bien loué, les services offerts par la résidence et les conditions de votre bail sont les mêmes :

☐ Oui ☐ Non

Si la case **Non** a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (par exemple : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____
Signature du représentant de la résidence Date Jour Mois Année

_____ _____
Signature du locataire (ou de son mandataire) Signature du locataire (ou de son mandataire) Date Jour Mois Année

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire 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 ou de la sous-location, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

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

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

8 Signatures

Signature du représentant de la résidence :

_____ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ Jour Mois Année

9 Avis de résidence familiale

Un locataire marié ou uni civilement ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la résidence a été avisée, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis à la résidence

Je déclare être marié ou uni civilement à _____

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

_____ Jour Mois Année
Signature du locataire ou du conjoint du locataire

00000000 00000

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895.1 C.c.Q.)

La résidence a l'obligation d'indiquer le coût attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire. Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.

Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande, aux coûts prévus à la liste de l'ensemble des services offerts remise au locataire ou à son représentant, le cas échéant, par la résidence privée pour aînés, avant la conclusion du bail. La résidence s'engage à fournir ces services aux mêmes coûts que ceux qui sont indiqués sur cette liste, et ce, pendant toute la durée du bail. Si un service à la personne ne peut être rendu par la résidence, celui-ci ne peut être facturé au locataire. Les deux parties peuvent s'entendre sur une alternative en cas de remboursement, cette entente doit être écrite et signée des deux parties.

La résidence doit également maintenir sur place, en tout temps, le personnel suffisant et qualifié pour répondre adéquatement à l'offre de services convenue et aux engagements pris à l'égard des locataires.

Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.

SERVICES ALIMENTAIRES		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
REPAS		
☐ Nombre de repas quotidiens : _____		
☐ Déjeuner	_____$	_____$
☐ Dîner	_____$	_____$
☐ Souper	_____$	_____$
☐ Type de menus		
☐ Menus du jour	_____$	_____$
☐ Menus au choix	_____$	_____$
☐ Menus diététiques	_____$	_____$
– Préciser : _____		
COLLATIONS	_____$	_____$
☐ Nombre de collations par jour : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
COÛT MENSUEL EXCLUANT LES ALIMENTS ET LES BOISSONS :	_____$	_____$

SOINS INFIRMIERS		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
INFIRMIÈRE ET INFIRMIER	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
Service d'assistance à la vie domestique ou personnelle PRÉPOSÉ aux soins des résidents	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
- Fréquence : _____		
- Nombre d'heures : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

SERVICES DE SOINS PERSONNELS		
AIDE À L'ALIMENTATION	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE		
☐ Hygiène quotidienne	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Au bain	_____$	_____$
___ fois par semaine		
☐ À l'habillage	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Autres : _____	_____$	_____$
GESTION DE L'INCONTINENCE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
MÉDICAMENTS		
☐ Distribution des médicaments	_____$	
☐ Administration des médicaments	_____$	
☐ Gestion des médicaments	_____$	
– Préciser : _____		
SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE		
BUANDERIE		
☐ Literie		
___ fois par semaine ou ___ fois par mois	_____$	_____$
☐ Vêtements		
___ fois par semaine ou ___ fois par mois	_____$	_____$
ENTRETIEN MÉNAGER		
☐ Ménage du logement ou de la chambre		
___ fois par deux semaines	_____$	_____$
Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

AUTRES SERVICES OFFERTS		
AIDE AU DÉPLACEMENT	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT		
☐ Visites médicales	_____$	_____$
☐ Courses	_____$	_____$
DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance)	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
(Les dispositifs d'alerte de sécurité pour la clientèle à risque d'errance doivent être fournis par le locateur sauf dans les situations où un résident est en attente d'une relocalisation.)		
ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE	_____$	_____$
AUTRES : _____	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES inclus	_____$
+	
LOYER DE BASE (voir formulaire de bail obligatoire)	_____$
LOYER TOTAL	_____$

AUTRES : _____

Reproduction interdite

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

00000 00000000

Signatures

Signature du locateur (ou de son représentant)	Jour	Mois	Année	Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
				Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
Autre signataire (exemples : témoin ou autre)	Jour	Mois	Année	Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et no de téléphone)			

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

Nom : _____

Indiquez en quelle qualité : _____

Adresse du signataire : _____

AJOUT DE SERVICES EN COURS DE BAIL

- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à ajouter : _____ Préciser : _____ Coût : _____$

Signature du locateur (ou de son représentant) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

RETRAIT DE SERVICES EN COURS DE BAIL

- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$
- Service à retirer : _____ Préciser : _____ Coût : _____$

Signature du locateur (ou de son représentant) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) : _____ Date : _____

Reproduction interdite

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

00000000 00000

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des résidences et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les 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 et 1892.1 C.c.Q.).

Une résidence ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'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 locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

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-intérêts 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

La résidence doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé. ainsi que du Règlement .sur la certification des résidences privées pour aînés.

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, la résidence et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. La résidence et le locataire 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 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 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 de la résidence ou la libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (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 qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

4.1 Deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînés peuvent également s'adresser au Tribunal au moyen d'une demande conjointe lorsque cette demande a pour seul objet d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut du locateur de fournir un ou plusieurs mêmes services inclus dans leur bail respectif; ou de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans leur bail respectif (art. 57.0.1 à 57.0.4 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par la résidence.

De plus, la résidence peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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 décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet à la résidence un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet à la résidence un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant à la résidence, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et la résidence en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par la résidence durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère à la résidence le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résidence peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé la résidence de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et la résidence peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

13. La résidence doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

15. Le locataire ne peut, sans le consentement de la résidence, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de la résidence (art. 1919 C.c.Q.).

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

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

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

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

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

Le logement impropre à l'habitation

23. La résidence 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser sa résidence 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

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

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

26. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer sa résidence de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La résidence peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire doit rendre compte à la résidence 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.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, la résidence 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

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

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

Dans ces trois cas, la résidence doit donner au locataire 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.).

30. Le locataire qui avise la résidence de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre à la résidence de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

La résidence n'est pas obligée d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

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

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

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

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

33. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de la résidence et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

34. La résidence 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

35. Tout avis concernant le bail, donné par la résidence (exemple : avis de modification du bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par la résidence pour avoir accès au logement peut être verbal.

36. 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

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

La résidence ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Elle peut cependant, lors de la reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la résidence.

La non-reconduction du bail par le locataire

38. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser sa résidence ou répondre à l'avis de cette dernière dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

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

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, si elle désire la modifier ;

00000 00000000

- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, si elle désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le Tribunal administratif du logement ;
- le délai de réponse accordé au locataire 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.).

La réponse à l'avis de modification
(art. 1945 C.c.Q.)

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** de la résidence pour y répondre et aviser celle-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

Exception: Si le logement est situé dans une résidence bâtie ou ayant changé d'affectation depuis 5 ans ou moins, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.). Pour être applicable, cette exception doit être indiquée au bail.

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

42. La résidence a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (voir tableau B). Si la résidence ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

43. Lorsque la résidence et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), la résidence doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou la résidence peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION
(art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

45. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

Il est à noter qu'une personne morale ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 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 la résidence (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 de la résidence (art. 1870 C.c.Q.).

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

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

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

49. La résidence 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, de la résidence (art. 1940 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

51. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la résidence 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 le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la résidence 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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

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

54. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits.

S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, la résidence peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS

55. La résidence privée pour aînés doit obtenir un certificat de conformité en vertu de la LSSSS qui définit la dénomination « résidence privée pour aînés ». Seule la résidence ayant obtenu une certification ou une attestation temporaire de conformité peut utiliser cette appellation.

Pour conserver ce certificat, la résidence doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires et de normes d'exploitation. Ces derniers sont définis dans le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés. Ils concernent notamment les droits des locataires, l'échange d'information entre la résidence et ses locataires relativement à leur santé et à leur sécurité, l'alimentation, la médication et l'assurance responsabilité.

56. La résidence doit, plus particulièrement, s'assurer que les locataires et leurs proches soient traités avec courtoisie, équité et compréhension. Afin d'assurer la santé et la sécurité des locataires, elle doit de plus s'assurer que la résidence et le terrain sur lequel elle est située soient entretenus et maintenus en bon état. Il en est de même pour les appareils et équipements requis pour la dispensation des soins et des services d'assistance personnelle qui doivent être utilisés de façon sécuritaire et adéquate.

57. Afin de favoriser la socialisation des locataires et de prévenir des situations d'isolement, la résidence privée pour aînés doit leur offrir différentes activités, notamment des activités organisées d'animation ou de divertissement, variées et adaptées à leur profil.

L'exploitant doit afficher visiblement, dans un lieu accessible, un calendrier des activités prévues, pour consultation par les locataires et leurs proches.

Services destinés à des personnes âgées autonomes

58.. La résidence privée pour aînés de catégorie 1, dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes, offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité, services de loisirs ou services d'aide domestique à l'exception, dans ce dernier cas, de la distribution de médicaments.

59. La résidence privée pour aînés de catégorie 2, dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes, offre, en outre des services d'aide domestique comprenant minimalement la distribution de médicaments, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes : services de repas, services de sécurité ou services de loisirs;

60. De plus, la résidence de catégorie 1 ou 2 doit remettre à la personne qui souhaite y résider ou à son mandataire, le cas échéant, un document qui doit notamment mentionner qu'elle n'offre aucun service infirmier ou d'assistance personnelle.

Services destinés à des personnes âgées semi-autonomes

61.. La résidence privée pour aînés de catégorie 3, dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes, offre, en outre d'au moins un service appartenant à la catégorie des services d'assistance personnelle, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes: services de repas, services de sécurité, services de loisirs ou services d'aide domestique;.

62. La résidence privée pour aînés de catégorie 4, dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes, offre, en outre d 'au moins un service appartenant à la catégorie des soins infirmiers, au moins un service compris dans une des catégories de services suivantes: services de repas, services de sécurité, services de loisirs, services d'aide domestique ou services d'assistance personnelle. ;.. D

Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, selon la loi ou un règlement habilitant, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

63. Une même résidence peut offrir des services destinés à la fois à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes. Certaines conditions s'appliquent.

SERVICES OFFERTS AU LOCATAIRE PAR LA RÉSIDENCE

64. La résidence qui offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire, doit les indiquer à l'annexe prévu au formulaire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.) . Cette annexe peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

65. Les dispositions relatives aux droits et obligations des résidences et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 C.c.Q., ainsi que certaines dispositions relatives aux personnes vivant dans une résidence privée pour aînés, selon la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS) et le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples : repas, soins infirmiers, buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

66. La résidence ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE

67. Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, la résidence doit inscrire au bail la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. Il en est de même pour les services de soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite l'état de santé du locataire.

RESPECT DU BAIL

68. La résidence doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite y habiter ou son représentant, le cas échéant, l'ensemble des services qu'elle veut obtenir. Pendant la durée du bail, la résidence doit offrir et maintenir les services prévus au bail et à son annexe, ou dans un contrat distinct, et ce, sans augmentation de coût ni diminution de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail et à son annexe ou dans un contrat distinct. Des conditions s'appliquent.

69. La résidence privée pour aînés doit informer les locataires de leur droit de formuler directement une plainte, relativement aux services reçus ou à recevoir de la résidence, au commissaire local aux plaintes et à la qualité des services du centre intégré de santé et de services sociaux concerné.

La résidence privée pour aînés doit rendre disponible, dans un lieu accessible aux locataires et à leurs visiteurs, les renseignements relatifs à l'exercice de ce droit ainsi que les informations qui leur sont nécessaires pour porter plainte.

RÉSILIATION OU RELOCALISATION

70. Dans certains cas et aux conditions prévues à la LSSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être relocalisé (art. 346.0.18 et 346.0.20.2 à 346.0.20.4 de la LSSSS).

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du résidence
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis de la résidence	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par la résidence
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.**	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 41 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par la résidence
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de la résidence. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.**	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1re étape : Avis de la résidence	2e étape : Contestation au Tribunal administratif du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de la résidence. **Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement.** **Si le locataire s'oppose, c'est à la résidence de démonter au Tribunal qu'elle entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.**
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

00000000 00000

ANNEXE 6

Services offerts au locataire par le locateur

Tribunal administratif du logement
Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

ANNEXE 6 AU BAIL

Services offerts au locataire par le locateur

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

EN RÉFÉRENCE AU BAIL Nº _____

La présente annexe doit être utilisée lorsqu'un locateur offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du **Code civil du Québec (C.c.Q.)**. Elle peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locateurs et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 C.c.Q, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples : repas, soins infirmiers, buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

Le locateur ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit utiliser l'annexe 4 ou 5, selon le cas qui s'applique à sa situation, lesquelles incluent le contenu de la présente annexe.

COÛT DES SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE

Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir la présente annexe et inscrire la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

AVIS DE RÉSILIATION DE BAIL (art. 1938, 1939, 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Le locateur qui reçoit un avis écrit de résiliation en cours de bail ne peut réclamer que le loyer qui se rapporte au logement ainsi que la partie du loyer afférente aux coûts des services prévus au bail, à la présente annexe ou dans un contrat distinct, et qui ont été fournis au locataire avant son départ du logement, lorsque ce dernier le quitte pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

1. s'il lui est attribué un logement à loyer modique ; ou
2. s'il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal ; ou
3. s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ; ou
4. si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence de son conjoint ou de son ancien conjoint, ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers ; ou
5. s'il est décédé, auquel cas l'avis de résiliation peut être donné par l'une des personnes prévues à la loi (voir la mention sur le décès aux formulaires de bail obligatoires) ; ou
6. s'il est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHLSD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

RESPECT DU BAIL

Le locateur doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite y habiter ou son représentant, le cas échéant, l'ensemble des services qu'elle veut obtenir. Pendant la durée du bail, le locateur doit offrir et maintenir les services prévus au bail ou dans la présente annexe, ou dans un contrat distinct, et ce, sans augmentation de coût ni diminution de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail ou à la présente annexe, ou dans un contrat distinct.

CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

Les droits et obligations découlant du bail doivent s'exercer dans le respect de la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne âgée ou handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

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

PARTIE 1	DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS

Le locateur doit fournir le logement et maintenir l'ensemble des services, des accessoires et des dépendances pour lesquels le locataire s'engage à payer un loyer.

Cocher ce qui est inclus au bail.

TYPE D'HÉBERGEMENT

– préciser : _____

DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES

- logement de _____ pièces ☐
- chambre
  - – privée ☐
  - – commune ☐

SALLE DE BAIN

- privée ☐
- commune ☐

BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES

- salle de bain ☐
- corridors (aires communes) ☐

CHAUFFAGE

- système central ☐
- contrôle individuel ☐

CLIMATISATION

- système central ☐
- contrôle individuel ☐

SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION

- téléphone ☐
- télédistribution ☐
- réseau Internet ☐
- Autre : _____ ☐

SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE

- fixe ☐
- mobile ☐

FAUTEUIL ROULANT OU FAUTEUIL ÉLECTRIQUE

- immeuble accessible aux déplacements ☐
- logement accessible aux déplacements ☐
- logement adapté ☐
- à préciser : _____ ☐

AUTRES AIDE À LA MOBILITÉ MOTORISÉES (STYLE QUADRIPORTEUR)

- immeuble accessible aux déplacements ☐
- logement accessible aux déplacements ☐
- logement adapté ☐
- à préciser : _____

MEUBLES ET APPAREILS (que LE LOCATAIRE ne peut APPORTER)

- à préciser : _____ ☐

BALCON

- privé ☐
- commun ☐

ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ ☐

– emplacement : _____

SALLE DE LAVAGE

- salle de lavage commune ☐
  - – service payable à chaque utilisation oui ☐ non ☐

ASCENSEUR ☐

SERVICES DE LOISIRS

ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS ☐ **ANIMATEUR** ☐

- préciser : _____

ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'INTÉRIEUR ☐

ESPACES COMMUNS DISPONIBLES À L'EXTÉRIEUR ☐

DISPONIBILITÉ D'UNE SALLE D'ACTIVITÉS (LOISIRS) ☐

SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS ☐

SERVICES MÉDICAUX ☐

– à préciser : _____

DISPONIBILITÉ SUR PLACE DE SOINS INFIMIERS ET D'UN PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)

INFIRMIÈRE ET INFIRMIER ☐

À préciser : _____

Horaire : _____

INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE ☐

À préciser : _____

Horaire : _____

PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS ☐

À préciser : _____

Horaire : _____

Il est obligatoire de compléter la partie 2 du présent formulaire.

SÉCURITÉ ☐

- horaire : _____
- personne habilitée ☐
- infirmière et infirmier ☐
- infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire ☐
- préposé ☐
- gardien ☐
- réceptionniste ☐
- autres : _____ ☐

TRANSPORT

- service de navette ☐
- autres : _____ ☐
  - service payable à chaque utilisation Oui ☐ Non ☐

AUTRES : _____

à préciser : _____

PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS

Le locateur à l'obligation d'indiquer le coût attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire.

Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes : service de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.

Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande. Le locateur s'engage à fournir ces services à la demande du locataire aux mêmes coûts que ceux indiqués, et ce, pendant toute la durée du bail.

Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.

SERVICES ALIMENTAIRES		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
REPAS		
☐ Nombre de repas quotidiens :	_____	
☐ Déjeuner	_____$	_____$
☐ Dîner	_____$	_____$
☐ Souper	_____$	_____$
☐ Type de menus		
☐ Menus du jour	_____$	_____$
☐ Menus au choix	_____$	_____$
☐ Menus diététiques	_____$	_____$
– Préciser : _____		
COLLATIONS		
☐ Nombre de collations par jour : _____	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
COÛT MENSUEL EXCLUANT LES ALIMENTS ET LES BOISSONS :	_____$	_____$
AIDE À L'ALIMENTATION	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE		
☐ Hygiène quotidienne	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Au bain ____ fois par semaine	_____$	_____$
☐ À l'habillage	_____$	_____$
– Préciser : _____		
☐ Autres : _____	_____$	_____$
GESTION DE L'INCONTINENCE	_____$	_____$
Préciser : _____		
MÉDICAMENTS		
☐ Distribution des médicaments	_____$	
☐ Administration des médicaments	_____$	
☐ Gestion des médicaments	_____$	
– Préciser : _____		
SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$

AUTRES : _____

SOINS INFIRMIERS		COÛT 2E PERSONNE (CONJOINT OU COLOCATAIRE)
INFIRMIÈRE ET INFIRMIER	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
☐ Fréquence : _____		
☐ Nombre d'heures : _____		
INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
☐ Fréquence : _____		
☐ Nombre d'heures : _____		
Service d'assistance à la vie domestique ou personnelle PRÉPOSÉ aux soins des résidents	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
☐ Fréquence : _____		
☐ Nombre d'heures : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
BUANDERIE		
☐ Literie ____ fois par semaine ou ____ fois par mois	_____$	_____$
☐ Vêtements ____ fois par semaine ou ____ fois par mois	_____$	_____$
ENTRETIEN MÉNAGER		
☐ Ménage du logement ou de la chambre ____ fois par deux semaines	_____$	_____$
Préciser : _____		
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
AUTRES SERVICES OFFERTS		
AIDE AU DÉPLACEMENT	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT		
☐ Visites médicales	_____$	_____$
☐ Courses	_____$	_____$
DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance)	_____$	_____$
☐ Préciser : _____		
(Les dispositifs d'alerte de sécurité pour la clientèle risque d'errance doivent être fournis par le locateur sauf dans les situations où un résident est en attente d'une relocalisation.)		
☐ **ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE**	_____$	_____$
AUTRES : _____	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL :	_____$	_____$
COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES inclus	_____$	
+		
LOYER DE BASE (voir formulaire de bail obligatoire)	_____$	
LOYER TOTAL	_____$	

SIGNATURES

Signature du locateur (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année	Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
Signature du locateur (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année	Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année
Autre signataire (exemples : témoin ou autre)	Jour	Mois	Année	Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et no de téléphone)			

ANNEXE 7

ÉCRIT OBLIGATOIRE en cas de bail verbal

Tribunal administratif du logement
Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

ÉCRIT OBLIGATOIRE
en cas de bail verbal

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Quand le bail est verbal, le locateur doit remettre au locataire, dans les dix jours de sa conclusion, le présent formulaire (art. 1895 C.c.Q.).

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par : _____

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par : _____

ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par : _____

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par : _____

ADRESSE DU LOGEMENT LOUÉ

Nº Rue App. Municipalité Code postal

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer et le coût total des services totalisent _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Si le bail comprend des services personnels, remplir l'annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

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

Le locateur et le locataire 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 :

☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le ____ ____ ____
Jour Mois Année

OU

☐ Le logement est situé 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

Si l'une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** son logement à la fin du bail (mentions 48 et 50).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 50 et 51).

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

00000 00000000

Reproduction interdite

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

D AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section C est cochée.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

☐ **(1)** Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement 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 au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le [| |] au montant de _____ $.
Jour Mois Année

☐ Par mois ☐ Par semaine ☐ Autre _____

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire 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 ou de la sous-location, 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 ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées

(exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____

Signature du locateur	Jour	Mois	Année	Signature du locateur	Jour	Mois	Année
Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année	Signature du locataire (ou de son mandataire)	Jour	Mois	Année

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les 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.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un 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 pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.c.Q.).

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

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 et 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.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

Le locateur doit respecter les prescriptions de cette loi.

Autres baux et Annexe 6

Des règles particulières s'appliquent à la location :

- d'une chambre à un étudiant par un établissement d'enseignement (art. 1979 à 1983 C.c.Q.);
- d'un logement dans une coopérative d'habitation (art. 1955 C.c.Q.);
- d'un logement à loyer modique (art. 1984 à 1995 C.c.Q.) ;
- d'un terrain loué pour l'installation d'une maison mobile (art. 1996 à 2000 C.c.Q.).

Si la location comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

LE LOGEMENT

1. 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 et 1892.1 C.c.Q.).

LA CONCLUSION DU BAIL

2. Le contrat de location d'un logement est un bail. La conclusion du bail a lieu lorsque le locateur s'engage à louer un logement à un locataire, qui lui s'engage à payer le loyer convenu pour une durée fixe ou indéterminée. Ce contrat peut être écrit ou verbal (art. 1851 C.c.Q.).

Le règlement de l'immeuble

3. Un règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.)

Si le logement est situé dans une copropriété divise, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le copropriétaire ou par le syndicat (art. 1057 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contre venir à la loi.

La langue de l'écrit et du règlement de l'immeuble

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

Les conditions du bail

5. Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur différentes conditions du bail, mais ils ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 23, 24 et 61 à 63 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

6. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les conditions 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 lors de la conclusion du bail :

- à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 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 condition qui limite la responsabilité du locateur ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une condition qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une condition qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une condition qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une condition qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;

00000000 00000

Initiales du locateur Initiales du locataire

- une condition par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une condition qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une condition qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

7. Le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire apprécier le caractère abusif d'une condition du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

8. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous- location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

9. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

11. Lorsque le locataire 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 décès

12. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois suivant l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est relué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

LA REMISE DU LOGEMENT AU DÉBUT DU BAIL

13. Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire 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 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.).

14. 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LE PAIEMENT DU LOYER

15. Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Il ne peut exiger du locataire aucune autre somme d'argent (exemple : dépôt pour les clés) (art. 1904 C.c.Q.).

16. Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté pour le paiement du loyer, mais les parties peuvent en convenir autrement (art. 1904 al. 2 C.c.Q.).

17. Le locataire doit payer son loyer le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire. Il a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564, 1568, 1855 et 1903 C.c.Q.).

18. Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé (art. 1903 et 1904 C.c.Q.).

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

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

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

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 RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

21. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

22. Si le bail verbal lie plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

23. Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

25. Le locataire 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.).

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

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

28. En cours de bail, le locateur et le locataire ne peuvent changer la forme ou la destination du logement (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

32. 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.).

33. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son 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

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

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

35. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son 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.

Le locataire 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.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

38. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

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

Dans ces trois cas, le locateur doit donner au locataire 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.).

39. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

40. Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus à 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 du locataire 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).

42. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement du locateur et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

43. 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

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

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

45. 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

46. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

La non-reconduction du bail par le locataire

47. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

48. Le locateur peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Il peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au **tableau B** (art. 1942 C.c.Q.).

49. Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- 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 au locataire 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.).

La réponse à l'avis de modification (art. 1945 C.c.Q.)

50. Le locataire 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 :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 51.

Exception : Lorsqu'une des deux cases de la **section C** est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

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 à la fin des présentes mentions et 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

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

L'entente sur les modifications

52. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

53. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois prévoit un réajustement du loyer, le locataire ou le locateur peut contes ter le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION (art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

54. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

Il est à noter qu'une personne morale ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 C.c.Q.).

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

55. 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.).

56. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

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

S'il refuse, le locateur doit aviser le locataire des motifs 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.).

58. 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.).

59. 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 RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

60. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique**; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de **la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

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 le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

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

63. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.**	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 50 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1re étape : Avis du locateur-propriétaire	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur-propriétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-propriétaire. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.**	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Contestation au Tribunal administratif du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur **Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement.** **Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démonter au Tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.**
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

MODÈLE D'AVIS

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec. Il doit être transmis individuellement à chacun des locataires concernés. Le locateur devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locataire

_____
Nom du locataire

_____
Adresse du logement loué

Au renouvellement de votre bail, j'entends modifier la ou les conditions suivantes :

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté à _____ $. (Indiquer le nouveau loyer)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ $. (Indiquer le montant de l'augmentation)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)

OU

☐ Votre loyer du bail qui se termine le ___ ___ ___ (Jour Mois Année) faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision,

sera augmenté de _____ % du loyer qui sera déterminé par le Tribunal.

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du ___ ___ ___ (Jour Mois Année) au ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

Autre(s) modification(s) (indiquer les changements proposés, p. ex. : garage, chauffage)

_____
_____
_____

Avis au locataire : SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou **SI VOUS DÉMÉNAGEZ** à la fin du bail, **VOUS DEVEZ RÉPONDRE** à cet avis dans le **MOIS** de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Un **modèle de réponse** proposée par le Tribunal administratif du logement peut être obtenu sur le site Web (www.tal.gouv.qc.ca), dans ses bureaux ou par la poste.

_____ _____
Nom du locateur ou du mandataire Adresse

_____ _____ ___ ___ ___
Nº de téléphone Signature du locateur ou du mandataire Jour Mois Année

Accusé de réception, si l'avis est remis au locataire en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant l'article 1945 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s). Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locateur

_____
Nom du locateur

_____
Adresse du logement loué

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

☐ **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.

☐ **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**.

☐ **Je ne renouvelle pas mon bail** et je **quitterai** le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section C de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

Accusé de réception, si l'avis est remis au locateur en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locateur en lettres moulées Signature du locateur

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locateur en lettres moulées Signature du locateur

ANNEXE 8

BAIL

d’un logement dans une coopérative

Tribunal administratif du logement Québec

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

BAIL

d'un logement dans une coopérative

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

LOCATEUR

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

Représenté par : _____

LOCATAIRE

Adresse de courriel _____

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

S'il y a lieu, représenté par : _____

LOCATAIRE

Adresse de courriel _____

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

S'il y a lieu, représenté par : _____

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie à la coopérative.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse _____
N° Rue App.

Municipalité Code postal Nombre de pièces

☐ Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

☐ Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

☐ Remise ou espace de rangement _____
Préciser

Autres _____
Préciser

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire du locateur _____ Jour Mois Année ____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____ Jour Mois Année ____

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE

Ce bail a une durée de _____.
Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années

Du ____ Jour Mois Année au ____ Jour Mois Année

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

Ce bail est à durée indéterminée,

commençant le ____ Jour Mois Année

Ni le locateur ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 50). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Le coût total des services est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. ☐ Oui ☐ Non

_____
Préciser

Loyer : Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.)

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

00000 00000000

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.) *(suite)*

DATE DU PAIEMENT

▪ **PREMIER TERME**

Le loyer sera payé le _____ _____ _____
Jour Mois Année

▪ **AUTRES TERMES**

Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine

Ou le _____.
Préciser

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant

☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés à la coopérative pour la durée du bail.

☐ Oui ☐ Non _____ _____
Initiales du locataire Initiales du locataire

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____.
Lieu de paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, la coopérative ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : La coopérative **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

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

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire **avant** la conclusion du bail.

Remis le _____ _____ _____ _____ _____
Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Les travaux et les réparations à être exécutés par la coopérative et leurs échéanciers sont décrits ci-après :

▪ **Avant** la délivrance du logement _____

▪ **En cours** de bail _____

SERVICES DU CONCIERGE

_____
Préciser

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

Nom _____ Nº de téléphone _____

Adresse de courriel _____ Autre nº de téléphone (cellulaire) _____

Règlement de l'immeuble : Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, la coopérative **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Travaux et réparations : La coopérative doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, la coopérative et le locataire 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, la coopérative ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, 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.)

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION

Ceux-ci sont assumés par :	**Coopérative**	**Locataire**
Chauffage du logement ☐ ☐ Gaz ☐ Mazout	☐	☐
Électricité		
Gaz } autre que le chauffage	☐	☐
Électricité } autre que le chauffage	☐	☐
Chauffe-eau (location)	☐	☐
Eau chaude (frais d'utilisation)	☐	☐

	Coopérative	**Locataire**
Taxe de consommation d'eau du logement	☐	☐
Déneigement et déglaçage		
▪Stationnement	☐	☐
▪Balcon	☐	☐
▪Entrée, trottoir, allée	☐	☐
▪Escalier	☐	☐

CONDITIONS

Le locataire a le droit de **fumer**. ☐ Oui ☐ Non _____
Préciser

Le locataire a un droit d'**accès au terrain**. ☐ Oui ☐ Non _____
Préciser

Le locataire a le droit de garder un ou des **animaux**. ☐ Oui ☐ Non _____
Préciser

AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

00000 00000000

_____ _____
Initiales du locateur Initiales du locataire

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

La coopérative et le locataire ne peuvent demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail dans les cas suivants.
Cocher la situation qui s'applique :

☐ Le logement est loué par la coopérative à l'un de ses **membres**.

OU

Le logement est loué par la coopérative à un **non-membre** :

☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le ____ ____ ____ (Jour Mois Année)

OU

☐ Le logement est situé 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)

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

Si aucune des trois cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par la coopérative et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. La coopérative peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

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

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

La coopérative n'a pas à donner le présent avis lorsqu'elle loue un logement à l'un de ses membres, ou lorsqu'un logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, si elle en a fait mention à la section F. Dans ces cas, le locataire ne peut faire fixer le loyer par le Tribunal administratif du logement.

Dans les autres cas, la coopérative doit donner obligatoirement le présent avis lors de la conclusion du bail.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

☐ **(1)** Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement 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 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 _____

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire 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 la coopérative n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouveau locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

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

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées

(exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____

Signature du locateur _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour Mois Année ____ ____ ____ Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

H SIGNATURES

Signature du mandataire de la coopérative _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour Mois Année ____ ____ ____ Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

Les locataires s'engagent solidairement **(mentions 11 et 12)**. ☐ Oui ☐ Non _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locataire, caution).
(Mention 12)

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____

Adresse du signataire _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité _____

Adresse du signataire _____ Jour Mois Année ____ ____ ____

La coopérative doit remettre au locataire un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).

00000 00000000

Initiales du locateur _____ Initiales du locataire _____

I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

Un locataire **marié** ou **uni civilement** ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque la coopérative a été avisée, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis à la coopérative

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____.
Nom du conjoint

Je vous avis que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

_____ | ___ | ___ | ___
Signature du locataire ou du conjoint du locataire | Jour | Mois | Année

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les 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 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, une coopérative ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. 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 locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

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.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

La coopérative doit respecter les prescriptions de cette loi.

Bail d'un logement à loyer modique et Annexe 6

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

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

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, la coopérative et le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

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

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

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement (art. 1870 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 de la coopérative ou la libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (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 qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la subdivision du logement, l'agrandissement substantiel ou la résiliation du bail par la coopérative.

De plus, la coopérative peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous- location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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 décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet à la coopérative un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant à la coopérative, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et la coopérative en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par la coopérative durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

10. Le non-paiement du loyer confère à la coopérative le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la coopérative peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

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

LA RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé la coopérative de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et la coopérative peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

13. La coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

15. Le locataire ne peut, sans le consentement de la coopérative, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de la coopérative (art. 1919 C.c.Q.).

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

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

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

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

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

Le logement impropre à l'habitation

23. La coopérative 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser la coopérative de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

Les réparations urgentes et nécessaires

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

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

26. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer la coopérative de la situation et si cette dernière n'a pas agi en temps utile.

La coopérative peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

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

Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire 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 le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, la coopérative 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

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

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

Dans ces trois cas, la coopérative doit donner au locataire 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.).

30. Le locataire qui avise la coopérative de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre à la coopérative de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

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

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

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

L'abus du droit d'accès par la coopérative ou le refus injustifié du locataire 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).

33. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de la coopérative et du locataire (art. 1934 C.c.Q.).

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

LES AVIS

35. Tout avis concernant le bail, donné par la coopérative (exemple : avis de modification du bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis (art. 1898 C.c.Q.).

Exception : Seul l'avis donné par la coopérative pour avoir accès au logement peut être verbal.

36. 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

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

La coopérative ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Elle peut cependant, lors de la reconduction, le modifier si elle donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser la coopérative.

La non-reconduction du bail par le locataire

38. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser la coopérative ou répondre à l'avis de cette dernière dans les délais indiqués au **tableau A** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

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

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

La réponse à l'avis de modification

(art. 1945 C.c.Q.)

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a un mois à compter de la réception de l'avis de la coopérative pour y répondre et aviser celle-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Lorsque le locataire est membre de la coopérative ou lorsque l'immeuble a été construit ou a fait l'objet d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins et que la section F est remplie, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter son logement à la fin du bail.

Dans les autres cas, si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail et reconduit. Le Tribunal administratif du logement peut cependant être appelé à fixer les conditions de la reconduction.

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

42. Il ne peut y avoir de modification des conditions du bail par le Tribunal administratif du logement lorsque la coopérative loue le logement à un membre ou lorsque le logement est situé dans un immeuble qui a été construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, et qu'il en est fait mention à la section F (art. 1955 C.c.Q.).

Dans les autres cas, la coopérative a un mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (voir **tableau B**). Si la coopérative ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

L'entente sur les modifications

43. Lorsque la coopérative et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), la coopérative doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou la coopérative ne peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer lorsque le locataire est membre de la coopérative, ou lorsque le logement est

situé dans un immeuble qui a été construit ou a fait l'objet d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins, et qu'il en est fait mention à la section F (art. 1949 et 1955 C.c.Q.).

Dans les autres cas, une demande à cet effet peut être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

45. Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans le logement à une personne appelée « cessionnaire » et, de ce fait, il est libéré de ses obligations envers la coopérative (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 de la coopérative (art. 1870 C.c.Q.).

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

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

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

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

49. La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de dix jours du sous-locateur ou, à défaut, de la coopérative (art. 1940 C.c.Q.).

LA RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

50. Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique**; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est une **personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail:

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de **la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative 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 le locataire est reloué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis à la coopérative 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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

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

53. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, la coopérative peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de la coopérative
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis de la coopérative	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par la coopérative
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	**Le locataire est membre de la coopérative** Le membre de la coopérative doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. Le membre **qui refuse** la modification du bail demandée **doit quitter** le logement à la fin du bail. Voir la **section F** et la mention 41. **Si le membre ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.** **Le locataire n'est pas membre de la coopérative** Le locataire doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification demandée.** Voir les restrictions à la **section F** et la mention 41.	**Le locataire est membre de la coopérative** Si le bail du membre mentionne la restriction au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail (voir **section F**), la coopérative ne peut s'adresser au Tribunal administratif du logement. Si le bail du membre ne mentionne pas cette restriction, la coopérative a un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande au Tribunal administratif du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures. **Le locataire n'est pas membre de la coopérative** La coopérative a un mois à compter de la réception du refus du locataire pour produire une demande au Tribunal administratif du logement. Sinon, le bail est reconduit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		

ANNEXE 9

BAIL

de logement

Tribunal administratif du logement Québec

BAIL
de logement

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-BAIL*
Ailleurs au Québec : 1 800 683-BAIL*
*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :

ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :

Nom
Nº Rue App.
Municipalité Code postal
Nº de téléphone Autre nº de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel
S'il y a lieu, représenté par :

Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et locataire peuvent légalement utiliser.
Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse
Nº Rue App.
Municipalité Code postal Nombre de pièces

Le logement est loué à des fins d'habitation seulement. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, le logement est loué à des fins mixtes d'habitation et _____, mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divise. ☐ Oui ☐ Non

☐ Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

☐ Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacement(s) _____

☐ Remise ou espace de rangement _____
Préciser

Autres accessoires et dépendances _____
Préciser

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. ☐ Oui ☐ Non

Appareils
☐ Cuisinière
☐ Four à micro-ondes
☐ Lave-vaisselle
☐ Réfrigérateur

☐ Laveuse
☐ Sécheuse

Meubles
☐ Table(s) _____ Nombre
☐ Chaise(s) _____ Nombre

☐ Commode(s) _____ Nombre
☐ Canapé(s) _____ Nombre
☐ Fauteuil(s) _____ Nombre
☐ Lit(s) _____ Nombre Format

Autres
☐ _____

Le locateur et le locataire s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales du locateur Initiales du locateur Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire Jour Mois Année

00000 00000000

Reproduction interdite

Initiales du locateur Initiales du locataire

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE

Ce bail a une durée de _____.
Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années

Du ___ ___ ___ (Jour Mois Année) au ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

Ce bail est à durée indéterminée,

commençant le ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

Ni le locateur ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le coût total des services est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine
Le loyer total est de _____ $. ☐ Par mois ☐ Par semaine

Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. ☐ Oui ☐ Non

_____
Préciser

DATE DU PAIEMENT

- **PREMIER TERME**
  Le loyer sera payé le ___ ___ ___ (Jour Mois Année)
- **AUTRES TERMES**
  Le paiement du loyer se fera le 1er jour ☐ Du mois ☐ De la semaine
  Ou le _____.
  Préciser

MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant : ☐ Argent comptant
☐ Chèque ☐ Virement bancaire électronique ☐ Autre _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.
☐ Oui ☐ Non _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au

_____.
Lieu de paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Loyer : Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul réajustement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.)

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : Le locateur **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

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

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire **avant** la conclusion du bail.
Remis le ___ ___ ___ (Jour Mois Année) _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire.
Remis le ___ ___ ___ (Jour Mois Année) _____ (Initiales du locataire) _____ (Initiales du locataire)

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échéanciers sont décrits ci-après :

- **Avant** la délivrance du logement _____
- **En cours** de bail _____

SERVICES DU CONCIERGE

_____
Préciser

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

_____ (Nom) _____ (Nº de téléphone)
_____ (Adresse de courriel) _____ (Autre nº de téléphone (cellulaire))

Règlement de l'immeuble : Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, le locateur **doit** en remettre un exemplaire au locataire **avant** la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Si le logement est situé dans une **copropriété divise**, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le locateur ou par le syndicat de la copropriété (art. 1057 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire 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 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.)

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION

Ceux-ci sont assumés par :	**Locateur**	**Locataire**
Chauffage du logement	☐	☐
☐ Électricité ☐ Gaz ☐ Mazout		
Gaz } autre que le chauffage	☐	☐
Électricité } autre que le chauffage	☐	☐
Chauffe-eau (location)	☐	☐
Eau chaude (frais d'utilisation)	☐	☐

	Locateur	**Locataire**
Taxe de consommation d'eau du logement	☐	☐
Déneigement et déglaçage		
▪Stationnement	☐	☐
▪Balcon	☐	☐
▪Entrée, trottoir, allée	☐	☐
▪Escalier	☐	☐

00000 00000000

_____ (Initiales du locateur) _____ (Initiales du locataire)

E SERVICES ET CONDITIONS *(suite)*

CONDITIONS

Le locataire a le droit de **fumer**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

Le locataire a un droit d'**accès au terrain**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

Le locataire a le droit de garder un ou des **animaux**. ☐ Oui ☐ Non _____ Préciser

AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)

_____

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

Le locateur et le locataire 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:

☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

OU

☐ Le logement est situé 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)

Si l'une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

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

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

☐ **(1)** Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement 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 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 _____

Dans le cas où la **situation (1)** s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire 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 ou de la sous-location, 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 ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. ☐ Oui ☐ Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées

(exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

_____

_____

_____ Signature du locateur ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

_____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année) _____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

H SIGNATURES

_____ Signature du locateur (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année) _____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

_____ Signature du locateur (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année) _____ Signature du locataire (ou de son mandataire) ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

Les locataires s'engagent solidairement **(mentions 11 et 12)**. ☐ Oui ☐ Non _____ Initiales du locataire _____ Initiales du locataire

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples : autre locateur, autre locataire, caution). (Mention 12)

_____ Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité

_____ Adresse du signataire ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

_____ Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT) _____ Signature _____ Qualité

_____ Adresse du signataire ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

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

00000 00000000

_____ Initiales du locateur _____ Initiales du locataire

I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

Un locataire **marié** ou **uni civilement** ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avis au locateur

Je déclare être **marié** ou **uni civilement** à _____.
Nom du conjoint

Je vous avis que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

_____ | | | |
Signature du locataire ou du conjoint du locataire — Jour — Mois — Année

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, remplir l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur.

MENTIONS

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locateurs et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les 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 et 1892.1 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions du logement le justifient, un 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 pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 1899 C.c.Q.).

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

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.

Autres baux et Annexe 6

Des règles particulières s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au bail dans un établissement d'enseignement, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile et au bail d'un logement dans une coopérative d'habitation.

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués au présent formulaire, dont des services personnels, l'Annexe 6 au bail : services offerts au locataire par le locateur doit être remplie.

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 le locataire peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. Le locateur et le locataire 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 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883, 1892 à 1978 et 1984 à 1995 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 C.c.Q.) ;
- à son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 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 le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui modifie les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants, sauf si les dimensions du logement le justifient (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 qui, dans un bail d'une durée de plus de douze mois, prévoit un réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. Le locataire 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.).

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un **droit personnel de demeurer dans son logement** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont la reprise du logement, l'éviction ou la résiliation du bail par le locateur.

De plus, le locateur peut donner un avis de non-reconduction du bail dans le cas d'une sous-location de plus de douze mois et lors du décès du locataire qui habitait seul (art. 1944 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues à la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.).

Le nouveau locateur

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

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui 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 décès

9. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.).

Lors du décès d'un locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire, si elle continue d'occuper le logement et remet au locateur un avis écrit dans les deux mois suivant le décès. Sinon, le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de

_____ Initiales du locateur — _____ Initiales du locataire

ce délai de deux mois, mettre fin au bail s'il remet au locateur un avis de résiliation d'un mois.

Si personne n'habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai, si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur durant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire de son vivant (art. 1938 et 1939 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

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

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 RESPONSABILITÉ DES CONJOINTS ET DES COLOCATAIRES

La responsabilité des personnes mariées ou unies civilement

11. Le conjoint, marié ou uni civilement, qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps, à moins que ce dernier n'ait préalablement informé le locateur de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette (art. 397 et 521.6 C.c.Q.).

La responsabilité des colocataires et de la caution

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le locateur peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En pareil cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

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

Le cautionnement qui garantit l'exécution des obligations d'un locataire ne s'étend pas à la reconduction du bail, sauf s'il en est prévu autrement entre les parties (art. 1881 C.c.Q.). La solidarité de la caution peut être stipulée expressément au bail (art. 1525 et 2352 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

13. Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

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

15. Le locataire 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.).

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

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

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

L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

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

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

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

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

Le logement impropre à l'habitation

23. Le 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. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un tel logement. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son 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

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

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

26. Le locataire 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 du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son 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.

Le locataire 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.)

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

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils 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 du locataire.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si le locataire ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation tempo raire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire 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 le locataire accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal administratif 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 DU LOGEMENT

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

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

29. Le locateur peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :

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

Dans ces trois cas, le locateur doit donner au locataire 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.).

30. Le locataire qui avise le locateur de son intention de quitter le logement doit, dès ce moment, permettre au locateur de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

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

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

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

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux qui sont prévus à 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 du locataire 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).

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

34. 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

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

Exception : Seul l'avis donné par le locateur pour avoir accès au logement peut être verbal.

36. 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

37. Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est « reconduit de plein droit ».

Le bail d'une durée de plus de douze mois n'est toutefois reconduit que pour un an (art. 1941 C.c.Q.).

Le locateur ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (art. 1944 C.c.Q.). Il peut cependant, lors de la reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire.

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le locateur.

La non-reconduction du bail par le locataire

38. Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son locateur ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.).

La modification du bail

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

40. Le locateur doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire :

- 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 au locataire 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.).

La réponse à l'avis de modification
(art. 1945 C.c.Q.)

41. Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** du locateur pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées ; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées et demeure dans le logement (voir Exception ci-dessous) ; ou
- qu'il quitte le logement à la fin du bail.

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

Si le locataire refuse la ou les modifications du bail, il a le droit de demeurer dans son logement, car son bail est reconduit. En cas de refus, voir la mention 42.

Exception: Lorsqu'une des deux cases de la **section F** est cochée, le locataire qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter le logement à la fin du bail (art. 1955 C.c.Q.).

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 à la fin des présentes mentions et 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

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

L'entente sur les modifications

43. Lorsque le locateur et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples : loyer, durée), le locateur doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit (art. 1895 C.c.Q.).

La contestation du réajustement de loyer

44. Lorsqu'un bail d'une durée de plus de douze mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le locateur peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée au Tribunal administratif du logement dans un délai d'un mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet (art. 1949 C.c.Q.).

LA REPRISE DU LOGEMENT ET L'ÉVICTION
(art. 1957 à 1970 C.c.Q.)

45. Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus à la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

Il est à noter qu'une personne morale ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être :

- le locateur, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- le conjoint dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Le locateur ne peut reprendre le logement d'un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de la reprise :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admission à un logement à loyer modique.

Malgré cela, le locateur peut reprendre le logement s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans et plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même logement que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

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

L'avis doit comprendre les éléments suivants :

- le nom du bénéficiaire ;
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur, s'il y a lieu ;
- la date prévue de la reprise du logement ;
- le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. L'avis doit préciser la date et les motifs d'éviction et respecter les délais qui sont présentés au **tableau D** (art. 1959 à 1961 C.c.Q.). Cet avis doit également reproduire le contenu de l'article 1959.1 C.c.Q.

Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

- il est âgé de 70 ans ou plus ;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans ;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

Le locataire qui s'oppose à la reprise du logement ou à une éviction doit le faire selon les règles prévues au Code civil du Québec (voir **tableaux C et D**). Une indemnité peut être payable (art. 1965 et 1967 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.).

47. Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous-louer son logement avec le consentement du locateur. Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

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

S'il refuse, le locateur doit aviser le locataire des motifs 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.).

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 RÉSILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

51. Selon l'article **1974 C.c.Q.**, un locataire peut notamment résilier son bail :

- s'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
- s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'**un handicap** ; ou
- s'il est **une personne âgée** admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

Selon l'article **1974.1 C.c.Q.**, un locataire peut aussi résilier son bail :

- si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**, même par un tiers.

Les avis

- Article 1974 C.c.Q.

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 le locataire est relué durant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

Dans le cas d'une personne âgée, un certificat d'une personne autorisée certifiant que les

conditions relatives à l'admission sont remplies doit aussi être joint à l'avis de résiliation.

- Article 1974.1 C.c.Q.

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 le locataire 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 du locataire** selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel 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 le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.

Les services (art. 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Si le loyer inclut des services qui se rattachent au locataire lui-même ou à son enfant, le cas échéant, le locataire 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.

LA REMISE DU LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

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

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

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

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

54. À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le locateur peut les conserver en en payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état où il l'a reçu.

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

LA NON-RECONDUCTION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE : DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

TABLEAU A	Locataire n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire d'une chambre n'ayant pas reçu d'avis de modification du bail	Locataire (y compris le locataire d'une chambre) ayant reçu un avis de modification du bail
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail	Entre 10 et 20 jours avant la fin souhaitée du bail	

LES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU BAIL ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)

TABLEAU B	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.**	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée	Voir la mention 41 : Exception	

LES ÉTAPES DE LA REPRISE DU LOGEMENT ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960, 1962 et 1963 C.c.Q.)

TABLEAU C	1re étape : Avis du locateur-propriétaire	2e étape : Réponse du locataire	3e étape : Demande au Tribunal administratif du logement par le locateur-propriétaire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur-propriétaire. **Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.**	1 mois à compter du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail		
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement		

LES ÉTAPES DE L'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT OU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET LES DÉLAIS D'AVIS (art. 1960 et 1966 C.c.Q.)

TABLEAU D	1re étape : Avis du locateur	2e étape : Contestation au Tribunal administratif du logement par le locataire
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur **Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement.** **Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démonter au Tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.**
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de la reprise du logement	

FIN DES MENTIONS OBLIGATOIRES

00000 00000000

MODÈLE D'AVIS

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec. Il doit être transmis individuellement à chacun des locataires concernés. Le locateur devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locataire

_____
Nom du locataire

_____
Adresse du logement loué

Au renouvellement de votre bail, j'entends modifier la ou les conditions suivantes :

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté à _____ $. (Indiquer le nouveau loyer)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ $. (Indiquer le montant de l'augmentation)

OU

☐ Votre loyer actuel de _____ $ sera augmenté de _____ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)

OU

☐ Votre loyer du bail qui se termine le ___ ___ ___ (Jour Mois Année) faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision,

sera augmenté de _____ % du loyer qui sera déterminé par le Tribunal.

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du ___ ___ ___ (Jour Mois Année) au ___ ___ ___ (Jour Mois Année)

Autre(s) modification(s) (indiquer les changements proposés, p. ex. : garage, chauffage)

_____
_____
_____
_____

Avis au locataire : SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou **SI VOUS DÉMÉNAGEZ** à la fin du bail, **VOUS DEVEZ RÉPONDRE** à cet avis dans le **MOIS** de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Un **modèle de réponse** proposée par le Tribunal administratif du logement peut être obtenu sur le site Web (www.tal.gouv.qc.ca), dans ses bureaux ou par la poste.

_____ _____
Nom du locateur ou du mandataire Adresse

_____ _____ ___ ___ ___
Nº de téléphone Signature du locateur ou du mandataire Jour Mois Année

Accusé de réception, si l'avis est remis au locataire en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

MODÈLE DE RÉPONSE

RÉPONSE DU LOCATAIRE À L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

Cet avis est donné suivant l'article 1945 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s). Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____
Nom du locateur

_____
Nom du locateur

_____
Adresse du logement loué

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

☐ **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.

☐ **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**.

☐ **Je ne renouvelle pas mon bail** et je **quitterai** le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locataire en lettres moulées Signature du locataire

Accusé de réception, si l'avis est remis au locateur en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locateur en lettres moulées Signature du locateur

___ ___ ___ _____ _____
Jour Mois Année Nom du locateur en lettres moulées Signature du locateur

75256