

Avis d’augmentation de loyer et de
modification d’une autre condition du bail

(Bail incluant des services qui se rattachent à la personne même du locataire)

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec ainsi que suivant le Règlement sur le contenu obligatoire de l’avis de modification du bail d’un logement. 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.

Le présent avis doit être utilisé lorsqu'un locateur offre des services qui se rattachent à la personne même du locataire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du Code civil du Québec (p. ex. : des services de repas, d'aide domestique, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers).

Les informations qui se trouvent au verso font partie intégrante de cet avis.

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 (cochez 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

AnnéeMoisJour

 et faisant actuellement l’objet d’une demande de fixation

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

Montant attribuable aux services personnels (cochez la case appropriée)

Veuillez préciser le montant ou le pourcentage correspondant à l’augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire :

☐ Montant correspondant _____ \$

OU

☐ Pourcentage correspondant _____ %

Description des services concernés :

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du

AnnéeMoisJour

 au

AnnéeMoisJour

Autre(s) modification(s) (indiquez 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 proposé par le Tribunal administratif du logement peut être obtenu sur le site Web du Tribunal (www.tal.gouv.qc.ca), dans ses bureaux ou par la poste.

(Nom du locateur ou du mandataire)

(Adresse)

(N° de téléphone)

(Signature du locateur ou du mandataire)

AnnéeMoisJour

Accusé de réception, si l’avis est remis au(x) locataire(s) en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

AnnéeMoisJour

(Nom du locataire en lettres moulées)

(Signature du locataire)

AnnéeMoisJour

(Nom du locataire en lettres moulées)

(Signature du locataire)

INFORMATIONS

Le locataire qui reçoit cet avis a le choix entre trois réponses :

- 1. **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications;
- 2. **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**;
- 3. **Je ne renouvelle pas mon bail** et je **quitterai** le logement à la fin du bail.

Le locataire qui refuse les modifications ou qui a l'intention de quitter le logement à la fin du bail doit en aviser le locateur dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Le refus des modifications proposées oblige le locataire à quitter le logement à la fin du bail dans les cas suivants (art. 1945 et 1955 C.c.Q.) :

- 1. la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre;
- 2. la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins.

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

Négociation d'une entente

Pour faciliter la négociation d'une entente sur l'augmentation de loyer, il est possible d'utiliser l'outil de calcul mis à votre disposition dans la section « Bail/Reconduction du bail et fixation de loyer » du site Web du Tribunal administratif du logement (www.tal.gouv.qc.ca).

Demande de fixation du loyer auprès du Tribunal administratif du logement

Si le locataire refuse les modifications proposées, telle une augmentation de loyer, le locateur peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou faire statuer sur toute autre modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du Tribunal. Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal dans le mois suivant le refus, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes autres conditions.

Les frais liés à la demande du locateur sont à sa charge. Le Tribunal a toutefois la discrétion d'ordonner au locataire de rembourser ces frais, notamment lorsque le Tribunal accorde une augmentation au moins égale à celle demandée par le locateur dans l'avis de modification du bail et que celui-ci avait, avant le dépôt de son recours, permis au locataire d'avoir accès aux données pertinentes afin de prendre une décision éclairée sur l'augmentation. D'autres conditions peuvent s'appliquer selon les circonstances.

L'avis du locateur et la réponse du locataire doivent être donnés dans les délais indiqués au tableau ci-dessous.

Les étapes de la modification du bail et les délais d’avis (art. 1942, 1945 et 1947 C.c.Q.)			
	1 ^{re} étape : Avis du locateur	2 ^e étape : Réponse du locataire	3 ^e 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 de la réception de l’avis de modification. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification. <div>Des exceptions s’appliquent. Voir la section F de votre bail (art. 1955 C.c.Q.)</div>	1 mois 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		