

BAIL

d'un logement à loyer modique

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

B | DESCRIPTION DU LOGEMENT LOUÉ (art. 1892 C.c.Q.)

Adresse

Nº	Rue	App.
----	-----	------

Municipalité	Code postal	Nombre de pièces
--------------	-------------	------------------

C | DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

Ce bail a une durée de _____, du Jour Mois Année au Jour Mois Année.
Préciser le nombre de semaines ou de mois

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.

DATE DU PAIEMENT

■ PREMIER TERME

Le loyer sera payé le Jour Mois Année.

■ AUTRES TERMES

Le paiement du loyer se fera le 1^{er} 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 Chèque postdaté Virement bancaire électronique

Autre (préciser) _____.

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.

Oui Non _____

Initials du locataire

Initials du locataire

LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au _____

Lieu du 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.).

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

ACCESSOIRES, DÉPENDANCES, SERVICES ET CONDITIONS

(autres que ceux qui sont prévus dans les conditions de location établies par la réglementation)

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.

Le logement est **sans fumée**.

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 des avertisseurs de fumée dans le logement et dans l'immeuble.

Initiales 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

Jour	Mois	Année

Signature du locataire

Jour	Mois	Année

Signature du locataire

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 (exemples: caution, autre locataire) (**mentions 16 et 17**).

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 (ou de leur mandataire)

Jour	Mois	Année

Si le bail comprend des services additionnels à ceux indiqués dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, remplir l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.

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 locataires et des locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978.4 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques 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 par le 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 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 dans le présent formulaire, dont des services qui se rattachent à la personne même du locataire, 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 à 1872, 1875, 1876, 1883 et 1892 à 2000 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.).

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

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 par 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 propriété, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

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. 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 JOUSSANCE 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 défécuosité 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.

S'il le souhaite, il peut demander au Tribunal administratif du logement une 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.);
- les options de réponse du locataire.

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

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 par le 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 bienfondé 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, avant le début du bail à reconduire, un document décrivant ces modifications (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.). Selon l'article 1974 C.c.Q., un locataire peut notamment résilier son bail :

- soit il lui est attribué un autre logement à loyer modique;
- soit il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal;
- soit il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap;
- soit 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.

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

- si, en raison de violence conjugale ou de violence sexuelle, ou de violence envers un enfant qui habite le logement visé par le bail, sa sécurité ou celle de l'enfant est menacée.

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 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, celles d'un membre de son ménage, le requièrent, 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 par 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.).