

# JURIPOP



## VOS DROITS



## DU LOGEMENT



Fédération étudiante  
collégiale du Québec  
*Unis par la force d'une voix*



Vos droits du logement

une collaboration de

**JURIPOP**



Fédération étudiante  
collégiale du Québec  
*Unis par la force d'une voix*

Vos droits du logement

## **UNE COLLABORATION DE**

Clinique juridique Juripop et la Fédération étudiante  
collégiale du Québec

## **CONCEPTION ET RÉDACTION**

Me Justine Sara

Me Chloé Le Tourneux-Perron

Julia Zhang

© 2021 Clinique juridique Juripop et Fédération étudiante  
collégiale du Québec

Tous droits réservés

Dépôt légal, 2021

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

# MISE EN GARDE

Ce guide se veut une source d'information juridique générale et ne constitue en aucun point un avis ou un conseil juridique.

Le contenu de ce guide ne doit pas être interprété ou utilisé comme une solution à un problème spécifique.

Si vous avez un problème particulier, il est fortement recommandé de consulter un.e avocat.e.



[FECQ.ORG/ASSISTANCE-JURIDIQUE](https://fecq.org/assistance-juridique)



# TABLE DES MATIÈRES

## 1. LOUER UN LOGEMENT

Discrimination	1
Signature du bail	1
Montant du loyer	3
Caution	3
Clauses interdites	4
Règlements internes de l'immeuble	4
Animaux	5
Cannabis	5

## 2. HABITER UN LOGEMENT

État du logement	6
Logement impropre à l'habitation	7
Réparations mineures	7
Réparations majeures	7
Accès au logement par la personne locatrice	9
Trouble du voisinage	10
Harcèlement	11
Communications	11
Modalités de paiement du loyer	11
Non-paiement du loyer	12
Fixation du loyer par le tribunal	12

## 3. COLOCATION

Paiement du loyer	13
Quitter le logement ou renouveler le bail	13

## **4. SOUS-LOCATION**

Régime général	14
Responsabilité	14
Loyer	15
Renouvellement du bail	15
Sous-location partielle	15

## **5. RENOUVELLEMENT**

Droit au maintien dans les lieux	16
Avis de modification du bail	17

## **6. QUITTER UN LOGEMENT**

Non-reconduction du bail	18
Éviction	18
Reprise du logement	19
Cas spécifique de la sous-location totale	20
Cession de bail	20

## **7. RÈGLES PARTICULIÈRES**

Bail dans un établissement d'enseignement	21
-------------------------------------------	----

## **DÉFINITIONS** 23

## **POUR EN SAVOIR PLUS** 25





# 1. LOUER UN LOGEMENT

## Peut-on refuser de me louer un logement en raison de mon statut étudiant ?

Non. On ne peut te traiter différemment en raison notamment de ton origine ethnique, de ta condition sociale (par exemple, le statut étudiant), d'un handicap, de ton orientation sexuelle ou de ton âge. Il s'agirait alors de **discrimination**.



Si tu crois avoir été victime de discrimination, tu peux porter plainte par écrit à la **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse**. En compensation pour les problèmes vécus, il sera possible de recevoir une indemnisation sur décision à cet effet.

### Logement

Local destiné à une vocation résidentielle, pour y habiter.

## Signature du bail

Le bail écrit doit être rédigé sur un **formulaire spécifique** rendu disponible par le Tribunal administratif du logement.

### Important !

Le bail doit être rédigé en français, sauf si tu acceptes clairement que la personne locatrice le rédige dans une autre langue.

### Bail (pluriel : baux)

Contrat par lequel une personne (locatrice), s'engage envers une autre personne (locataire), à lui procurer, en échange d'un loyer, un bien pendant un certain temps.

### **Tribunal administratif du logement (Tribunal)**

Organisme ayant pour mission de trancher les litiges entre personnes locatrices et personnes locataires relativement au bail d'un logement.

### **Personne locatrice**

Dans un contrat de bail, personne qui accorde à une autre personne (locataire) le droit d'utiliser le bien loué, moyennant un loyer.

### **Personne locataire**

Dans un contrat de bail, personne qui obtient d'une autre personne (locatrice) le droit d'utiliser le bien loué, moyennant un loyer.

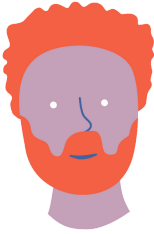
Par contre, un bail peut quand même exister même si aucun document n'a été signé. Le **bail verbal est tout à fait valide**. Il faut toutefois savoir que la personne locatrice a l'obligation de remettre un formulaire nommé « Écrit obligatoire en cas de bail verbal » dans les 10 jours de la conclusion du bail. Si la personne locatrice ne te remet pas cet écrit et que tu considères que tu en as besoin, tu pourras t'adresser au Tribunal pour obliger la personne locatrice à te remettre le document.



### **Loyer**

Prix que doit payer la personne locataire à la personne locatrice pour le bien loué.

## Montant du loyer



La personne locatrice est dans l'**obligation** de t'informer du **loyer le plus bas payé** au cours de 12 mois précédant le début de ton bail ainsi que de toute modification des services offerts entre les deux baux. Il y a même un endroit prévu directement au formulaire de bail pour l'indiquer.

Si tu constates que ton loyer est considérablement supérieur au dernier loyer payé, il est possible de déposer une demande de **fixation de loyer** au Tribunal. À ce moment-là, le juge décidera du loyer raisonnable pour le logement loué selon, notamment, les preuves soumises des dépenses réelles de la personne locatrice.

### Attention !

Une telle demande de fixation de loyer doit être déposée dans les 10 jours de l'avis ou, au plus tard, 2 mois après le début du bail si la personne locatrice n'a pas donné l'avis.

## Caution



La caution est une personne qui s'engage à exécuter tes obligations si tu y fais défaut. Il est fréquent qu'une caution soit demandée lorsqu'il y a des doutes sur la capacité de payer de la personne locataire. Par exemple, si tu ne paies pas ton loyer, la personne locatrice pourra se tourner vers la caution pour en obtenir le paiement.

Sauf si convenu autrement, la caution n'est tenue que pour la **première durée du bail**. Ses obligations s'éteignent à la fin de la première durée et ne sont pas applicables au bail qui serait renouvelé.

## Clauses interdites

Plusieurs clauses sont prohibées dans les baux de logement. Même si elles y sont écrites, elles sont invalides et inapplicables. Par exemple :

- 1 la clause limitant la responsabilité de la personne locatrice ou qui te rend responsable de dommage causé sans ta faute
- 2 la clause indiquant que le loyer de tous les mois restant au bail devra être payé si tu manque un seul versement
- 3 la clause visant à modifier tes droits en raison de l'augmentation du nombre de personnes occupantes  
(à moins que les dimensions du logement ne permettent pas à ce nombre de personnes de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité)
- 4 la clause qui t'impose une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable ou abusive
- 5 dans un bail à durée fixe de 12 mois ou moins, la clause prévoyant un réajustement du loyer en cours de bail

La clause qui est invalide n'annule pas le bail au complet. Si la personne locatrice te reproche d'avoir contrevenu à une clause illégale, tu pourras demander au tribunal de l'annuler. Par contre, pour réclamer quelconque somme en lien avec la clause, tu dois t'assurer d'invoquer son caractère invalide dans un délai de **3 ans** à compter de la signature du bail.

## Règlements internes de l'immeuble

S'il y en a un, la personne locatrice doit te remettre un exemplaire du **règlement de l'immeuble**. S'il personne ne t'en informe, la personne locatrice ne peut te reprocher d'y contrevenir. Ainsi, même si tu n'as pas reçu de copie du règlement, tu dois te conformer au règlement qui t'as été clairement communiqué lors de la conclusion de ton bail. De plus, ce règlement ne peut être modifié seulement selon des critères spécifiques et selon les besoins réels de la personne locatrice.

### Règlement de l'immeuble

Document compris dans le contrat de bail d'un logement qui contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements d'un immeuble.

## Est-il permis d'interdire les animaux ?

Oui. La personne locataire peut **limiter** le nombre d'animaux et même les **interdire**. De plus, certaines municipalités ont également des restrictions sur le nombre d'animaux permis dans une résidence.

Pour pouvoir **conserver** un animal malgré une interdiction prévue au bail et le désaccord de la personne locataire, il faut s'adresser au Tribunal. Deux critères sont généralement appliqués :

- 1 la présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature
- 2 la présence de l'animal est nécessaire pour ta santé ou ta sécurité

La décision du juge dépend des preuves présentées à l'audience, il faut donc bien se préparer pour mettre toutes les chances de ton côté.

## Est-il permis d'interdire le cannabis ?

Comme c'est le cas pour le tabac, il est interdit de fumer du cannabis dans les **aires communes**. Quant à la consommation dans le logement lui-même, la personne locataire a le droit d'inclure une clause dans le bail indiquant que la consommation de cannabis est **interdite** dans le logement.



Pour pouvoir **consommer** du cannabis malgré l'interdiction prévue au bail et le désaccord de la personne locataire, il faut s'adresser au Tribunal. Deux critères sont généralement appliqués :

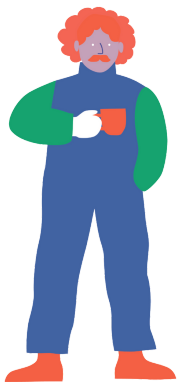
- 1 l'impact de la consommation de cannabis sur les autres personnes occupant l'immeuble
- 2 l'autorisation que tu pourrais avoir de posséder du cannabis pour des raisons médicales

La décision du juge dépend des preuves présentées à l'audience, il faut donc bien se préparer pour mettre toutes les chances de ton côté.

## 2. HABITER UN LOGEMENT

### État du logement

La personne locatrice doit te fournir, dès ton arrivée, un logement en **bon état** et s'assurer que tous les biens et services qui y sont inclus sont fonctionnels (par exemple, les électroménagers et l'électricité).



Si tu ne peux pas utiliser le logement comme prévu lorsque tu y emménages en raison de son état, il te sera possible de faire une demande au Tribunal pour demander des réparations nécessaires, une compensation monétaire et/ou, dans les cas exceptionnels, la résiliation du bail.

#### Résiliation du bail

Annulation sans effet rétroactif du bail.

De ton côté, tu as l'obligation de maintenir ton logement dans un état de propreté convenable tout au long du bail et de le **remettre en bon état** à la fin du bail.

Puisque l'obligation de la personne locatrice s'étend pour **toute la durée du bail**, elle doit effectuer les actions qui s'imposent lorsqu'un problème survient dans ton logement.

Prenons par exemple les cas d'infiltration d'eau dans une pièce, les bruits excessifs à certaines heures du jour ou de la nuit, ou encore la présence de vermine. Si tu demandes à la personne locatrice de régler le problème et qu'elle **tarde** ou **refuse** de le faire, tu pourras alors faire une demande au tribunal pour rétablir la situation dans les meilleurs délais.

#### Attention !

Il est obligatoire que tu avises la personne locatrice d'un problème avec le logement avant d'entreprendre tout recours.

## Logement impropre à l'habitation

Le logement impropre à l'habitation se définit comme celui dont l'état constitue une menace **sérieuse** pour la santé ou la sécurité des personnes qui l'occupent et du public. Cette situation permet à une personne habitant un logement de l'abandonner sans avoir à payer de loyer supplémentaire et résilie automatiquement le bail, mais il s'agit d'une situation qui est **exceptionnelle**. Il est tout à fait avisé d'obtenir l'avis d'un.e avocat.e avant d'abandonner ton logement puisque, s'il est déclaré ne pas être impropre à l'habitation, tu pourrais devoir payer des frais importants pour compenser un abandon non légal.



## Réparations mineures

Tu dois également savoir qu'il est à **ta charge** d'effectuer les réparations mineures (par exemple, changer les ampoules, déboucher les toilettes ou encore réparer des trous laissés par des cadres).

## Réparations majeures



Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente ne peut être effectuée **dans** ton logement sans que la personne locatrice ne t'ait avisé au moins **10 jours** avant la date de début des travaux.

Si ton évacuation temporaire est nécessaire, la personne locatrice doit t'offrir une **indemnité** égale aux dépenses **raisonnables** que tu devras assumer en raison de cette évacuation et, si l'évacuation est de plus d'une semaine, l'avis doit être donné au moins **3 mois** avant le début des travaux. L'indemnité doit être écrite dans l'avis de façon précise et ne pas être sujette à interprétation : le montant doit être clair. Enfin, la nature des travaux doit aussi être indiquée.



Aucun avis n'est requis lorsque les travaux sont effectués dans les **aires communes**, sauf si les travaux peuvent affecter ton usage des lieux (par exemple, les travaux effectués aux ascenseurs, dans les corridors, ton balcon ou encore dans le hall d'entrée).

Dans le cas d'une évacuation temporaire, tu dois **répondre** à l'avis dans les **10 jours** de sa réception et aviser la personne locatrice de ton intention de t'y conformer ou non.

Si tu refuses de quitter les lieux, la personne locatrice pourra demander au **Tribunal** de statuer sur l'obligation de l'évacuation et la conformité de l'avis de réparations majeures que tu as reçu.

Si tu acceptes de quitter les lieux ou que l'évacuation n'est pas nécessaire, tu peux quand même t'adresser au Tribunal si tu considères qu'une des conditions des travaux est **abusive**, par exemple, une indemnité qui serait trop basse.

**Attention !**  
Ne pas répondre à l'avis équivaut à un refus de quitter les lieux.



Habituellement, les **indemnités accordées** comprennent les frais de déménagement, aller-retour, les frais d'installation de services tels que l'électricité, le téléphone, le câble et l'Internet, etc. De plus, le Tribunal oblige souvent la personne locatrice à rembourser l'écart entre le loyer du bail et le montant payé pour le loyer temporaire de remplacement, jusqu'à un maximum qu'il fixe.

À la fin des travaux, la personne locatrice est dans l'obligation de **remettre** le logement en état de **propreté**, de la même façon qu'elle était obligée de le faire lorsque tu as pris possession du logement.

## Accès au logement par la personne locatrice

La personne locatrice a le droit d'accéder à ton logement dans plusieurs situations :

- 1 faire visiter le logement pour une éventuelle acquisition de l'immeuble où se trouve le logement
- 2 faire visiter le logement pour une future location
- 3 accéder au logement pour effectuer des travaux
- 4 accéder au logement pour en vérifier l'état

À moins d'une urgence, la personne locatrice doit te donner un **préavis** de 24 heures, écrit ou verbal.

Pour effectuer des travaux, tu peux refuser l'accès au logement avant 7 heures et après 19 heures, à moins que les travaux ne soient urgents.

Pour faire visiter le logement ou pour en vérifier l'état, tu peux refuser l'accès avant 9 heures et après 21 heures, à moins d'une urgence. La visite peut avoir lieu en ton **absence**, mais tu peux la refuser si la personne locatrice ne peut être présente à ce moment-là.



Malgré ce qui précède, la personne locatrice ne peut pénétrer dans le logement sans ta permission. Par contre, tu ne peux refuser l'accès de façon **exagérée et déraisonnable**, auquel cas la personne locatrice pourra requérir du Tribunal l'émission d'une ordonnance d'accès, lui permettant d'accéder au logement, de même qu'une indemnité monétaire, voire même la résiliation du bail en cas d'inconvénients sérieux.

## Troubles du voisinage

La règle générale est que toute personne est tenue de supporter les inconvénients normaux du voisinage qui ne dépassent pas la limite de la tolérance. Ainsi, en tant que locataire d'un logement, tu dois te comporter de façon à **ne pas troubler** outre mesure la jouissance paisible du voisinage. D'un autre côté, tu as aussi **droit à la jouissance paisible** de ton logement.



Un trouble du voisinage pourrait être des fêtes qui se terminent aux petites heures du matin, de la musique excessivement forte, des odeurs nauséabondes en raison des ordures qui ne sont pas sorties, une autre personne locataire qui fume dans les aires communes, etc.

**Jouissance paisible**  
Utilisation paisible  
du logement loué.

En cas de trouble du voisinage, la première chose à faire est en d'en **informer** la personne locatrice pour tenter de trouver une solution.

Si cela ne règle pas le problème, un recours au **Tribunal** serait possible afin de demander une diminution de loyer pour compenser la perte de jouissance paisible du logement et, si ton logement et celui de la personne qui cause problème sont loués auprès de la même personne locatrice, il est possible de demander des dommages supplémentaires.

**Attention !**  
Si c'est toi qui causes le trouble, la personne locatrice pourrait te réclamer de l'argent pour compenser le trouble que tu aurais causé.

Cependant, il faut prouver que le trouble est assez **grave** et/ou **récurrent** pour obtenir une indemnisation.

## Harcèlement

La personne locatrice ou toute autre personne ne peut faire usage de harcèlement à ton endroit de manière à affecter ta **tranquillité** dans ton logement ou à obtenir que tu **quittes** le logement. Si tu considères être victime de harcèlement, il est possible de demander au Tribunal que soient condamnées les parties ayant usé de harcèlement à payer une indemnité.

### Harcèlement

Conduite caractérisée par des paroles ou des comportements qui sont offensants, méprisants ou hostiles à l'égard d'une ou de plusieurs personnes et qui entraînent des conséquences qui leur sont nuisibles.

## Communications

Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par la personne locatrice afin d'avoir accès au logement (voir page 9), doit être donné par écrit à l'**adresse** indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse de l'une des parties lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail. Les communications doivent être rédigées dans la même **langue** que le bail.

## Modalités de paiement du loyer

Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail. Il est payable par versements égaux (sauf le dernier qui peut être moins élevé), le 1er jour de chaque mois, sauf entente sur une autre date.

La personne locatrice **ne peut exiger** que chaque versement excède un mois de loyer. De plus, elle ne peut exiger que les paiements soient faits par chèque postdaté, sauf si tu es en accord avec ce mode de paiement.

Le paiement se fait au lieu prévu dans le bail. Si le lieu n'est pas désigné, le paiement se fait à ton domicile.

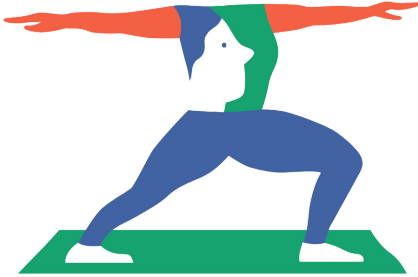
### Important !

La personne locatrice ne peut exiger de dépôt en aucun cas, sauf pour le loyer du 1er mois lors de la signature du bail

## Non-paiement du loyer

Le paiement du loyer doit être fait en totalité, et un versement partiel ne te protège pas des recours de la personne locatrice.

Après **3 semaines** de retard, la personne locatrice peut demander au Tribunal que ton bail soit résilié et que tu quittes le logement. Elle peut aussi le demander si ton paiement est fréquemment en retard.



Ainsi, si la personne locatrice ne respecte pas ses obligations, tu **ne dois pas** et **ne peux pas** refuser de payer ton loyer parce que tu pourrais perdre ton logement.

## Fixation du loyer par le tribunal

Comme mentionné à la page 3, une fixation de loyer est possible dès la signature du bail.

Cette demande est aussi possible lors du réajustement de loyer si une clause légale dans le bail est prévue à cet effet (voir page 4), ou encore lors de la réception de l'avis de renouvellement du bail. Nous te référons à la page 16 pour les informations sur le renouvellement.



# 3. COLOCATION

## Païement du loyer

En principe, chaque colocataire n'est redevable envers la personne locatrice que de sa part du loyer, mais il est toutefois **fréquemment prévu au bail** que chaque colocataire est redevable envers la personne locatrice de la **totalité** du loyer.

### Personne colocataire

Personne qui est cotitulaire d'un contrat de bail avec une ou plusieurs autres. Personne qui est locataire d'un logement avec d'autres.

### Attention !

En raison de l'obligation de payer le loyer complet, si une des parties ne paient pas sa part, la personne locatrice pourrait demander la **résiliation** de votre bail (voir page X)

Ainsi, lorsque l'une des personnes colocataires ne paie pas sa partie du loyer, la personne locatrice pourra demander la **totalité à n'importe qui d'entre vous**. Si tu dois payer la totalité du loyer, pour obtenir le remboursement de la part payée en trop, tu devras te tourner vers la personne colocataire n'ayant pas acquitté sa partie du loyer.

## Quitter le logement ou renouveler le bail

La personne locatrice doit envoyer les avis de modification et de renouvellement à toutes les personnes colocataires.

Si seulement une ou quelques-unes des personnes colocataires désirent renouveler le bail, elles pourront demeurer dans le logement sans la personne qui quitte, à la condition d'assumer l'obligation de payer la totalité du loyer à la personne locatrice.

De plus, la personne colocataire qui désire **sous-louer** ou **céder** son bail doit obtenir l'**autorisation** des autres colocataires.

# 4. SOUS-LOCATION

## Régime général

Tu peux sous-louer **tout** ou **une partie** de ton logement. Pour ce faire, tu dois aviser la personne locatrice de ton intention en indiquant le nom et l'adresse de la personne sous-locataire.

### Sous-location

Contrat de location entre la personne locataire principale d'un bien, également appelée personne sous-locatrice, et un tiers, appelé personne sous-locataire.

La personne locatrice doit accepter la sous-location, à l'exception des situations où elle a un motif sérieux de la refuser (notamment, la capacité de payer de la personne sous-locataire ou ses troubles de comportement). Elle doit indiquer son opposition dans les **15 jours** de l'avis de sous-location, sinon elle sera considérée comme l'avoir acceptée.

## Responsabilité

Lorsque la personne sous-locataire cause un dommage dans le logement, tu **es responsable de ses actions**.

Ainsi, ce sera à toi de payer toute somme réclamée par la personne locatrice, que tu pourras par la suite réclamer dans un autre recours contre la personne sous-locataire. En plus, dans le cas d'un dommage sérieux causé par la personne sous-locataire, la personne locatrice pourra demander la résiliation de la sous-location.



D'un autre côté, si c'est la personne locatrice qui ne respecte pas ses obligations, la personne sous-locataire **peut exercer tes droits et recours** pour y remédier. Cependant, elle peut seulement demander au Tribunal d'ordonner à la personne locatrice d'exécuter ses obligations. Pour obtenir une indemnité, la personne sous-locataire doit s'adresser à toi, et tu pourras par la suite te tourner contre la personne locatrice.

### Personne sous-locataire

Dans un contrat de sous-location, personne qui obtient d'une autre personne, la personne locataire principale d'un bien, le droit d'utiliser celui-ci, moyennant un loyer.

## Loyer

Tu peux sous-louer son logement à un loyer plus élevé que celui que tu paies, de façon **raisonnable**. Lorsqu'il y a une différence de loyer, la personne sous-locataire peut faire **fixer** son loyer par le Tribunal.

En effet, dans ton rôle de personne sous-locatrice, tu dois transmettre à la personne sous-locataire un **avis** du loyer le moins élevé payé au cours des 12 mois précédant la sous-location. La fixation de loyer peut s'effectuer de la même façon que celle expliquée à la page 12.

## Renouvellement du bail

Concernant le renouvellement d'un bail où une sous-location totale a eu lieu, des règles spécifiques s'appliquent (voir page 20).

## Sous-location partielle

Pour que la totalité de ce qui précède s'applique, la sous-location doit être considérée comme un logement. Par contre, il existe notamment une **exception** relative à la chambre sous-louée.

Cette chambre n'est pas considérée comme un logement si :

- 1 la chambre est située dans ta résidence principale (tu y habites)
- 2 au maximum deux chambres sont louées ou sous-louées
- 3 la chambre ne possède pas de sortie distincte sur l'extérieur ni d'installation sanitaires indépendantes

Si ces conditions sont remplies et que la chambre sous-louée ne peut donc être qualifiée de logement, tu n'as pas les obligations d'une personne sous-locatrice et tu as la possibilité de **résilier le bail** sur **simple avis** d'un mois, à moins d'une entente contraire.



# 5. RENOUVELLEMENT

## Droit au maintien dans les lieux

Comme locataire, tu as un droit personnel au maintien dans les lieux.

### Reconduction du bail

Renouvellement du contrat de bail, par suite de l'accord explicite ou tacite des parties.

Ceci implique que tu ne peux être expulsée de ton logement que dans des cas spécifiques prévus par la loi. Ainsi, à la fin du bail, tu as droit à son **renouvellement automatique** (ou reconduction) aux mêmes conditions et à la même durée (sauf modification, voir ci-dessous).

Ce droit existe même si la personne locatrice vend l'immeuble à une autre personne. Si l'immeuble dans lequel ton logement se trouve est vendu à quelqu'un d'autre, ton bail demeure tout à fait valide.

### Droit au maintien dans les lieux

Droit reconnu par la loi à la personne locataire d'un logement, sauf exception, d'occuper les lieux loués à condition de respecter ses obligations; ce droit étant également reconnu à ceux qui habitaient avec la personne locataire, advenant son décès ou son départ.

## Avis de modification du bail

Lors du renouvellement du bail, la personne locatrice peut en modifier les conditions, notamment la durée ou le loyer. Elle doit, pour un bail de 12 mois, te donner un avis de modification, au moins **3 mois**, mais pas plus de **6 mois**, avant la fin du bail actuel.

### Attention !

La personne sous-locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux (voir page 20).

L'avis de modification incluant une augmentation de loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. L'avis doit, de plus, indiquer le délai pour refuser la modification proposée, qui est de **1 mois** après la réception.

### Attention !

Si tu ne réponds pas à l'avis de modification dans le mois qui suit, il sera considéré que tu as accepté la modification et le renouvellement.

Si tu refuses la modification proposée, la personne locatrice peut s'adresser au Tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire **fixer le loyer** ou, suivant le cas, obtenir une décision sur toute autre modification du bail. À défaut, le bail est reconduit automatiquement aux conditions antérieures.



Lorsque le bail est reconduit avec modifications acceptées, la personne locatrice doit te remettre un écrit qui constate les modifications au bail initial.

# 6. QUITTER UN LOGEMENT

## Non-reconduction du bail

Tu peux aviser la personne locataire de ton intention de quitter le logement à la fin du bail, à condition que tu le fasses dans les 30 jours suivant la réception d'un avis de modification. De même, si tu n'as pas reçu cet avis, tu peux éviter la reconduction automatique du bail en donnant à la personne locataire un avis de non-reconduction. Pour un bail de 12 mois, cet avis est d'au moins **3 mois**, mais pas plus de **6 mois**, avant la fin du bail.



## Éviction

La personne locataire d'un logement peut procéder à une éviction pour **subdiviser** le logement, **l'agrandir** substantiellement ou en **changer l'affectation** (par exemple, faire passer le logement d'une vocation résidentielle à une vocation commerciale).

La personne locataire qui désire procéder à une éviction doit t'en aviser, au moins **6 mois** avant l'expiration du bail. L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

Dans le mois suivant la réception de l'avis d'éviction, tu peux t'adresser au Tribunal pour t'y opposer, auquel cas la personne locataire devra démontrer ses réelles intentions.

En cas d'éviction, la personne locataire doit te payer des **frais raisonnables de déménagement** et une indemnité d'au moins **3 mois** de loyer. Si tu considères que l'inconvénient subit justifie une indemnité plus élevée, tu peux t'adresser au Tribunal pour en faire fixer le montant.

**Attention !**  
Si tu ne réponds pas à l'avis d'éviction dans le mois qui suit, il sera considéré que tu as accepté de quitter les lieux.

## Reprise du logement

La personne locatrice du logement peut également, entre autres, le reprendre pour l'**habiter** elle-même ou y loger ses parents ou enfants, ou tout autre membre de sa famille dont elle est le principal soutien.



La personne locatrice qui désire procéder à une reprise doit t'aviser, au moins **6 mois** avant l'expiration du bail. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom de la personne bénéficiaire qui habitera les lieux et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien de cette personne avec la personne locatrice.

### Attention !

Si tu ne réponds pas à l'avis de reprise dans le mois qui suit, il sera considéré que tu as refusé de quitter les lieux.

Si tu refuses de quitter le logement, la personne locatrice peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du Tribunal, sur demande déposée dans le **mois** suivant ton refus. Elle devra démontrer qu'elle entend réellement reprendre le logement pour le but mentionné dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Lorsque le Tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une **indemnité** équivalente aux frais de déménagement.

S'il s'avère que la personne locatrice a obtenu une éviction ou une reprise de façon malhonnête (par exemple, si elle ne reprend pas le logement pour l'habiter et le reloue dès ton départ à quelqu'un d'autre), elle peut être condamnée à payer une indemnité supplémentaire.

## Cas spécifique de la sous-location totale

La personne sous-locataire d'un logement **ne bénéficie pas** du droit au maintien dans les lieux. Lorsque le logement est sous-loué pendant **plus de 12 mois**, la personne locatrice peut éviter le renouvellement. Il faut toutefois qu'elle t'en avise ainsi que la personne sous-locataire, dans les mêmes délais qu'une modification.

Dans le mois de la réception de l'avis de non-reconduction, tu peux t'adresser au Tribunal pour en contester le bien-fondé. Sinon, il est considéré que tu as **accepté** la fin du bail.

La sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement. La personne sous-locataire n'est cependant pas obligée de quitter les lieux avant d'avoir reçu de ta part ou, en cas de défaut, de la personne locatrice, un avis de **10 jours** à cet effet.

## Cession de bail

Tu peux céder ton bail en avisant la personne locatrice de ton intention et en lui indiquant le nom et l'adresse de la personne cessionnaire. Également, une personne colocataire peut céder à un tiers sa part avec l'accord des autres colocataires.

### Cession de bail

Contrat par lequel la personne locataire d'un bien en cède le bail à un tiers.

### Personne cessionnaire

Dans une cession, personne qui acquiert le droit que transmet la personne cédante.

La personne locatrice ne peut refuser la cession sans un motif sérieux (par exemple, capacité de payer ou troubles du comportement). Si elle refuse, elle doit te l'indiquer dans les **15 jours** de la réception de l'avis, en incluant les motifs de son refus. À défaut, elle est considérée avoir **accepté**.

Autrement, la cession de bail te **décharge** de tes obligations en vertu du bail, à moins qu'il ne te reste des dettes personnelles à payer ou qu'il y ait des dépenses raisonnables liées à la cession.

# 7. RÈGLES PARTICULIÈRES

## Bail dans un établissement d'enseignement

Lorsque tu loues un logement **dans un établissement d'enseignement**, tu as un droit au maintien dans les lieux pour toute période de tes études à **temps plein** dans cet établissement. Toutefois, tu n'y a pas droit si tu loues un logement seulement pour l'été ou si le logement est situé dans un établissement autre que celui où tu fais tes études.

### Établissement d'enseignement

Organisme qui dispense des services éducatifs, comme les cégeps et les universités.

Si tu veux conserver ton logement, tu devras aviser la personne locatrice de son intention **un mois** avant la fin de son bail.

L'établissement d'enseignement peut toutefois, pour des motifs sérieux, te reloger dans un logement de même type que celui que tu occupes, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

### Important !

Il n'est pas permis de sous-louer ou céder son bail lorsque le logement est dans un établissement d'enseignement.



Ton bail peut aussi être résilié si tu cesses d'étudier à temps plein. On doit cependant te donner un préavis d'**un mois**, lequel peut être contesté, quant à son bien-fondé, dans le mois de sa réception.

Aussi, le bail est **résilié automatiquement** lorsque tu termines tes études ou que tu changes d'établissement d'enseignement. Tu peux aussi volontairement résilier ton bail.



# DÉFINITIONS

## Bail

Contrat par lequel une personne (locatrice), s'engage envers une autre personne (locataire), à lui procurer, en échange d'un loyer, un bien pendant un certain temps.

## Cession du bail

Contrat par lequel la personne locataire d'un bien en cède le bail à un tiers.

## Droit au maintien dans les lieux

Droit reconnu par la loi à la personne locataire d'un logement, sauf exception, d'occuper les lieux loués à condition de respecter ses obligations; ce droit étant également reconnu à ceux qui habitaient avec la personne locataire, advenant son décès ou son départ.

## Établissement d'enseignement

Organisme qui dispense des services éducatifs, comme les cégeps et les universités.

## Harcèlement

Conduite caractérisée par des paroles ou des comportements qui sont offensants, méprisants ou hostiles à l'égard d'une ou de plusieurs personnes et qui entraînent des conséquences qui leur sont nuisibles.

## Jouissance paisible des lieux

Utilisation paisible du logement loué.

## Logement

Local destiné à une vocation résidentielle, pour y habiter.

## Loyer

Prix que doit payer la personne locataire à la personne locatrice pour le bien loué.

## Personne cessionnaire

Dans une cession, personne qui acquiert le droit que transmet la personne cédante.



## Personne colocataire

Personne qui est cotitulaire d'un contrat de bail avec une ou plusieurs autres. Personne qui est locataire d'un logement avec d'autres.

## Personne locataire

Dans un contrat de bail, personne qui obtient d'une autre personne (locatrice) le droit d'utiliser le bien loué, moyennant un loyer.

## Personne locatrice

Dans un contrat de bail, personne qui accorde à une autre personne (locataire) le droit d'utiliser le bien loué, moyennant un loyer.

## Personne sous-locataire

Dans un contrat de sous-location, personne qui obtient d'une autre personne, la personne locataire principale d'un bien, le droit d'utiliser celui-ci, moyennant un loyer.

## Reconduction du bail

Renouvellement du contrat de bail, par suite de l'accord explicite ou tacite des parties.

## Règlement de l'immeuble

Document compris dans le contrat de bail d'un logement qui contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements d'un immeuble.

## Résiliation du bail

Anéantissement sans effet rétroactif du contrat de bail.

## Sous-location

Contrat de location entre la personne locataire principale d'un bien, également appelée personne sous-locatrice, et un tiers, appelé personne sous-locataire.

## Tribunal administratif du logement

Organisme ayant pour mission de trancher les litiges entre personnes locatrices et personnes locataires relativement au bail d'un logement.

# POUR EN SAVOIR PLUS

Commission des droits de la personne et de la jeunesse

[cdpdj.qc.ca](http://cdpdj.qc.ca)

Fédération étudiante collégiale du Québec

[fecq.org](http://fecq.org)

Juripop

[juripop.org](http://juripop.org)

Tribunal administratif du logement

[tal.gouv.qc.ca](http://tal.gouv.qc.ca)





JURIPOP  
▲



Fédération étudiante  
collégiale du Québec  
*Unis par la force d'une voix*