



COMITÉ LOGEMENT D'AIDE DE QUÉBEC OUEST

Séries de formations sur
les droits des locataires
2024-2025

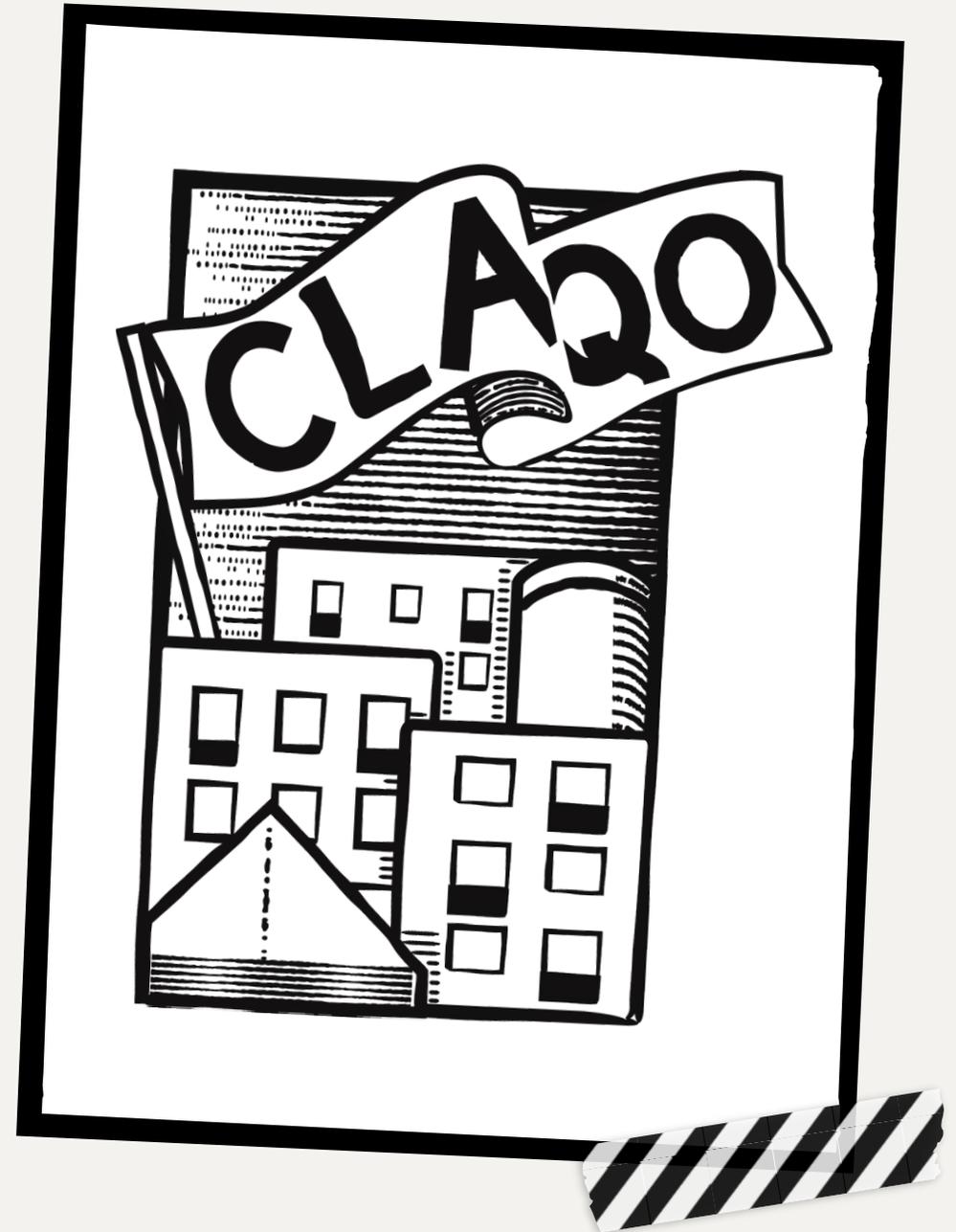
102 : Bail de logement et droits généraux

2024



Plan de la présentation

1. Présentation
- 1.1 Séries d'ateliers
2. Signature du bail : Le contrat de bail
 - 2.A. Identification des parties
 - 2.B. La description du logement
 - 2.C. La durée du bail
 - 2.D. Le loyer
 - 2.E. Les services et les conditions
 - 2.F. Les restrictions à la fixation de loyer
 - 2.G. L'avis au nouveau locataire
 - 2.H. Les signatures
3. En cours de bail : Les obligations légales de chaque partie
4. Période de questions et Atelier de discussions



Comité logement d'aide de Québec ouest



Droit au logement

Promotion du
développement du
logement social



Défense collective
des droits des
locataires



Revendications principales

- Grand chantier de construction de 10 000 logements sociaux, par année, pour les 15 prochaines années
- Contrôle universel et obligatoire des loyers, un gel et un registre des loyers
- En gros, une amélioration substantielle des conditions de vie et des droits des locataires



1.1. Série de formations : prochaines dates

7 novembre : 101 Introduction, recherche de logement et discrimination

14 novembre : 102 Bail de logement et droits généraux

21 novembre : 103 Droit à la jouissance paisible des lieux, harcèlement, entretien des logements et processus juridique au TAL

28 novembre : 104 Droit au maintien dans les lieux et expulsion des locataires

5 décembre : 105 Renouvellement du bail et hausse de loyer

**Tous les jeudi 18h30 – Centre de loisirs
Saint-Thomas-d’Aquin**



2. Le bail de logement

- Est un contrat légal entre le locateur et le locataire
- Il peut être verbal, par tolérance ou écrit.
- En principe, le locateur est obligé de fournir le bail sur le formulaire officiel du TAL

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 de logement

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

LOCATEUR		LOCATAIRE	
Nom		Nom	
N° Rue	App.	N° Rue	App.
Municipalité	Code postal	Municipalité	Code postal
N° de téléphone	Autre n° de téléphone (cellulaire)	N° de téléphone	Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		Adresse de courriel	
Nom		Nom	
N° Rue	App.	N° Rue	App.
Municipalité	Code postal	Municipalité	Code postal
N° de téléphone	Autre n° de téléphone (cellulaire)	N° de téléphone	Autre n° de téléphone (cellulaire)
Adresse de courriel		Adresse de courriel	
S'il y a lieu, représenté par: _____			

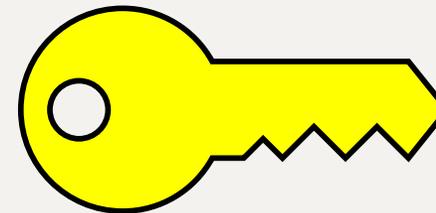
Les noms indiqués au bail doivent correspondre à ceux que le locateur et le locataire peuvent légalement utiliser. Le terme « locateur » que l'on trouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

- Plusieurs formulaires existent :
 - Établissement d'enseignement
 - Logement à loyer modique
 - Terrain destiné à l'installation d'une maison mobile
 - Coopérative
 - Logement
- La langue du bail : Français par défaut
- Beaucoup d'information au verso
- Les neuf sections du bail :
 - A. L'identification des parties
 - B. La description du logement loué
 - C. La durée du bail
 - D. Le loyer
 - E. Les services et les conditions
 - F. Les restrictions à la fixation du loyer
 - G. L'avis au nouveau locataire
 - H. Les signatures
 - I. L'avis de résidence familiale



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire A. l'Identification des partis

Colocation :

- Plus d'un locataire peut être sur le bail
- Responsabilité conjointe
- Responsabilité solidaire

Endossement :

- Pour un an seulement
- Contrat à part

The image shows two overlapping forms from the Tribunal administratif du logement. The top form is titled "BAIL de logement" and is a mandatory form for rental agreements. It includes contact information for the tribunal (514 873-BAIL* and 1 800 683-BAIL*) and is available 24 hours. The form is divided into two main sections: "LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)" and "ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)". Each section contains fields for Name, Address (Number, Street, Apartment), Municipality, Postal Code, Telephone Number, and Cell Phone Number. The bottom form is titled "Convention entre colocataires" and is a separate agreement for roommates. It includes the Tribunal's logo and name. The form is divided into sections for "IDENTIFICATION DES PARTIES" (with four fields for the names of the roommates), "BAIL PRINCIPAL" (with a date range field), and "IDENTIFICATION DU LOGEMENT CONCERNÉ". It also includes a section for "DURÉE" (Duration) and a note that the duration is the same as the main lease unless otherwise decided.



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

B. La description du logement loué

- Adresse du logement
- Est-ce que le logement est destiné uniquement à l'habitation?
- Accès au stationnement et au rangement
- Inclusion des meubles s'il y a lieu

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

Adresse N° Rue App. Code postal Nombre de pièces

Municipalité

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 pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.). Préciser (exemples : professionnelle, commerciale), mais

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	<input type="checkbox"/> Laveuse	<input type="checkbox"/> Commode(s) _____	Autres
<input type="checkbox"/> Cuisinière	<input type="checkbox"/> Sécheuse	<input type="checkbox"/> Canapé(s) _____	
<input type="checkbox"/> Four à micro-ondes	Meubles	<input type="checkbox"/> Fauteuil(s) _____	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Lave-vaisselle	<input type="checkbox"/> Table(s) _____	<input type="checkbox"/> Lit(s) _____	
<input type="checkbox"/> Réfrigérateur	<input type="checkbox"/> Chaise(s) _____	Nombre _____	Nombre _____
		Nombre _____	Format _____

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 locataire _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____ Jour _____ Mois _____ Année _____



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

C. La durée du bail

Vrai ou faux : Le terme du bail doit débuter ou terminer au 1^{er} juillet/30 juin

Faux



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

C. La durée du bail

- Section simple mais avec des conséquences importantes sur les délais des différents recours
- La durée ne peut pas excéder 100 ans
- 1^{er} juillet au 30 juin n'est pas obligatoire
- Lors du renouvellement, si la durée est de plus de 12 mois, la durée devient 12 mois, sauf entente contraire

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)	
BAIL À DURÉE FIXE Ce bail a une durée de _____ . <small>Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années</small>	BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE Ce bail est à durée indéterminée,
Du au <small> Jour Mois Année Jour Mois Année</small>	commençant le . <small> Jour Mois Année</small>
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.	



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire E. Services et condition

- Section la plus complexe
- C'est ici que le proprio écrit les travaux qu'il s'engage à faire
- La section « Services, taxes et couts de consommation » mentionne les responsabilités de chacun.e.s + Information importante lors du renouvellement
- Animaux et règlements d'immeuble.. page suivante

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

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION
Ceux-ci sont assumés par :

	Locateur	Locataire
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaz } autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité } autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Locateur	Locataire
Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglacage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CONDITIONS
Le locataire a un droit d'accès au terrain. Oui Non
Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. Oui Non

Préciser _____
Préciser _____

AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)

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 divisée, 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.).



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

E. Services et conditions : Animaux

- Le bail peut prévoir l'interdiction des animaux. Cette interdiction est valide devant le TAL
 - ❖ Si le locataire ne respecte pas cette clause, le propriétaire peut s'adresser au TAL pour demander :
 - ✓ La résiliation du bail (mais doit prouver que la présence d'animaux lui cause préjudice)
 - ✓ Une ordonnance que le locataire respecte cette clause

Le locataire peut se défendre avec les bienfaits de la zoothérapie

- Doit prouver que l'animal ne cause pas de problème
- Doit prouver que la présence de l'animal a des bienfaits médicaux



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

E. Services et conditions : Règlements d'immeuble

- Doivent être remis avant la signature du bail pour être valide
- Une clause des règlements d'immeuble peut être abusive si le TAL la reconnaissait comme déraisonnable ou dans un de ses trois cas suivants :
 - Le locateur ne peut pas en aucun cas se libérer de sa responsabilité ou rendre un locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute
 - Il ne peut pas empêcher le locataire de choisir l'entreprise de son choix pour acheter des biens ou obtenir des services
 - Il ne peut pas restreindre les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que la taille du logement le justifie.

Interdiction du tabac et cannabis

Valide

Obligation de maintenir les murs de couleur pale

Valide

Toutes clauses imposant des frais supplémentaires (ex.: pour clés, climatiseur, cession de bail, etc.)

Invalide sauf que...

Obligation de détenir une assurance responsabilité

Valide sauf que...

Clause punitive (ex.: pour retard sur le loyer, etc.)

Invalide sauf que...



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

F. Restriction à la fixation de loyer

- Si l'immeuble a été construit ou est devenu résidentiel dans les 5 dernières années, le propriétaire peut augmenter le loyer comme il le désire.
- Depuis l'adoption du PL 31, le propriétaire doit indiquer le loyer maximal dans les 5 années.
- Il faut toutefois que cette section du bail soit remplie.

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)													
<p>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 :</p> <p><input type="checkbox"/> Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table>.</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>L'immeuble était prêt pour l'habitation le <table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>Jour</td><td>Mois</td><td>Année</td></tr></table>.</p>				Jour	Mois	Année				Jour	Mois	Année	<p>Si 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).</p> <p>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).</p>
Jour	Mois	Année											
Jour	Mois	Année											
<p>Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).</p>													



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

G. L'avis au nouveau locataire

- ❑ Si le montant inscrit est plus bas que celui qui vous est demandé vous avez 10 jours à partir de la signature du bail pour demander une révision du prix du loyer.
- ❑ Si le propriétaire n'a pas inscrit le montant que payait l'ancien locataire, vous avez jusqu'à 2 mois après le début du bail pour demander une révision du prix du loyer.
- ❑ Si le propriétaire a fait une fausse déclaration, vous avez jusqu'à 2 mois après avoir pris connaissance de la fraude pour demander une révision du prix du loyer.
- ❑ Si un propriétaire a omis sciemment de remplir la clause G, ou y a fait une fausse déclaration, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour obtenir une compensation du propriétaire à titre de dommages punitifs

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)	
<p>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.</p> <p>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 _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>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):</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Signature du locateur _____	_____ _____ _____ Jour Mois Année



2. Le bail de logement

2.1 Le formulaire obligatoire

H. Signature du bail

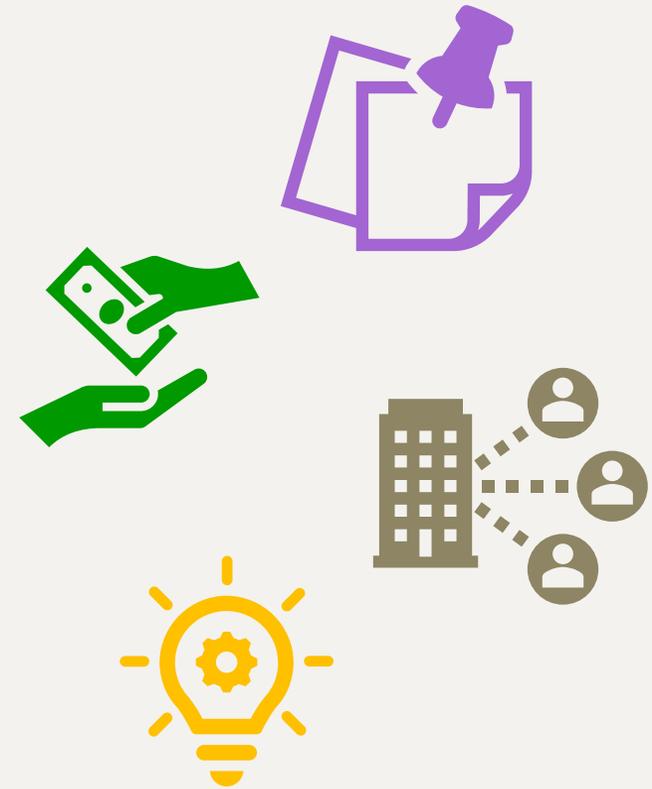
- Capacité de contracter
 - Inaptes :
 - Mineur (sauf que)...
 - Majeur protégé (tutelle, curatelle, conseillé)
- Consentement libre et éclairé
 - Le consentement peut être vicié par :
 - L'erreur
 - Dol : mensonge, mensonge par omission
 - La crainte
 - « Fait ça, sinon... »
 - La lésion
 - « L'exploitation de l'une des parties par l'autre, qui entraîne une disproportion importante entre les parties »
 - Réservé aux mineurs et majeurs protégés



3. Les obligations légales de chaque partie

3.1 Les obligations des locataires

- La principale : le paiement du loyer
- L'utilisation du logement de façon responsable
 - Salubrité
 - Nombre d'occupant·e·s
- Réparations mineures
 - Avertir le propriétaire si on a conscience d'une défectuosité
- Interdiction de faire des changements majeurs
- La remise du logement en bon état
- La bonne conduite et le respect de la tranquillité
- L'utilisation du logement à des fins résidentielles



3. Les obligations légales de chaque partie

3.2 Les obligations du locateur



- ❑ La principale : fournir le logement au locataire pour la raison pour laquelle il est loué pour toute la durée du bail
 - ❑ Procurer la jouissance paisible des lieux
 - ❑ Faire les réparations nécessaires
- ❑ Il est responsable également des actions de ses représentant·e·s

IMPORTANT

Le/la locataire d'un logement a le droit au maintien dans les lieux

Le/la locataire peut, en principe, renouveler son bail tant qu'il ou elle le désire

Sauf exception, le propriétaire a besoin de l'accord du locataire pour mettre fin au bail



4. Périodes de questions

Recherche de logement

- + www.lespac.com
- + Quebec.kijiji.ca
- + Marketplace (Facebook)
- + Service d'aide à la recherche de logement
 - 418-780-5211
 - <https://www.omhq.qc.ca/me-loger-a-faible-cout/aide-a-la-recherche-de-logement>

Logement social

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
 - www.omhq.qc.ca
 - 418-780-5200
- Fédération des coopératives d'habitation
 - www.cooperativehabitation.coop
 - 418-648-1354
- Fédération régionale des OBSL en habitation
 - www.rqoh.com
 - 418-614-2495

Ressource juridique

- Tribunal administratif du logement
 - www.tal.gouv.qc.ca
 - 1-800-683-2245
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
 - www.cdpedj.qc.ca
 - 418-643-1872
- Commission d'accès à l'information
 - 418-528-7741
- Aide juridique
 - www.aidejuridiquequebec.qc.ca
 - 418-643-4167

**Service d'inspection
de la ville de
Québec**

- 311



4. discussions

Questions :

- Est-ce que le bail de logement est utile?
- Est-ce qu'on devrait permettre à toutes et tous d'avoir des animaux de compagnie?
- Connaissez-vous les dispositions offertes à la section G du Bail?
 - Comment peuvent-elles être utiles?
- Comment s'assurer que le propriétaire ne profite pas du départ de locataires pour augmenter les loyers?
- Quel pourrait être l'utilité d'un registre des loyers ou des baux?
- Pourquoi permettre à des propriétaires de nouveaux logements d'augmenter les loyers comme bon leur semble? Quel est le risque?

