

# BAIL

Outils pour faibles lecteurs



---

Lois .....	4
Écrits obligatoires .....	5
Le bail.....	6
Section A : Identifications .....	7
Section B : Description du logement loué.....	9
Section C : Durée du bail .....	10
Section D : Loyer .....	14
Section E : Services et conditions.....	16
Section F : Restrictions .....	19
Section G : Avis au nouveau locataire.....	20
Section H : Signatures .....	21
Section I : Avis de résidence familiale.....	22

## LOIS

Ce document se concentre sur le bail. Il n'explique pas toutes les lois en matière de logement.

Pour connaître les lois en matière de logement et la façon de les faire appliquer je peux consulter la brochure Droits des locataires 101 du RCLALQ.<sup>1</sup>

# DROITS DES LOCATAIRES



---

<sup>1</sup> <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2017/09/Brochure-droits-des-locataires-101.pdf>

## ÉCRITS OBLIGATOIRES

Moins connu que le bail, le document « écrits obligatoires » est une forme de bail plus simple. Comme son nom le dit, il est obligatoire. Si je le demande à mon propriétaire, il est obligé de me le fournir. S'il refuse, il ne respecte pas la loi.

*Le propriétaire pense peut-être que ça lui permet de me « mettre dehors » plus facilement, mais ce n'est pas le cas.*

*Je suis protégé avec ou sans document écrit.*

Avoir un document écrit confirme le montant que je dois payer, l'adresse pour laquelle je le paie et une adresse pour écrire à mon propriétaire en cas de problème.

**Régie du logement Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
 Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
 Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*

\*Service de renseignements informatisé 24 heures sur 24

# ÉCRIT OBLIGATOIRE

en cas de bail verbal

**FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

Quand le bail est verbal, le locateur doit remettre au locataire, dans les dix jours de sa conclusion, le présent formulaire (art. 1895 C.c.Q.).

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

## LE BAIL

Il existe un seul modèle de bail reconnu par la Régie du logement. Mon propriétaire est obligé d'utiliser ce modèle de bail.

*Si mon propriétaire m'offre d'utiliser un autre document, il ne respecte pas la loi.*

Le bail permet de mettre par écrit toutes les conditions du contrat entre le locataire et son propriétaire.

Derrière le bail, il y a toutes les lois en lien avec la location d'un logement.

*Si un jour je pense que mon propriétaire fait quelque chose d'incorrect, je peux vérifier s'il y a une loi qui me protège.*

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT					
BAIL					
A ENTRE					
le locataire			et le propriétaire (locateur)		
Nom			Nom		
N°	Rue	App.	N°	Rue	App.
Municipalité		Code postal	Municipalité		Code postal
Téléphone		Téléphone	Téléphone		Téléphone

## SECTION A : IDENTIFICATIONS

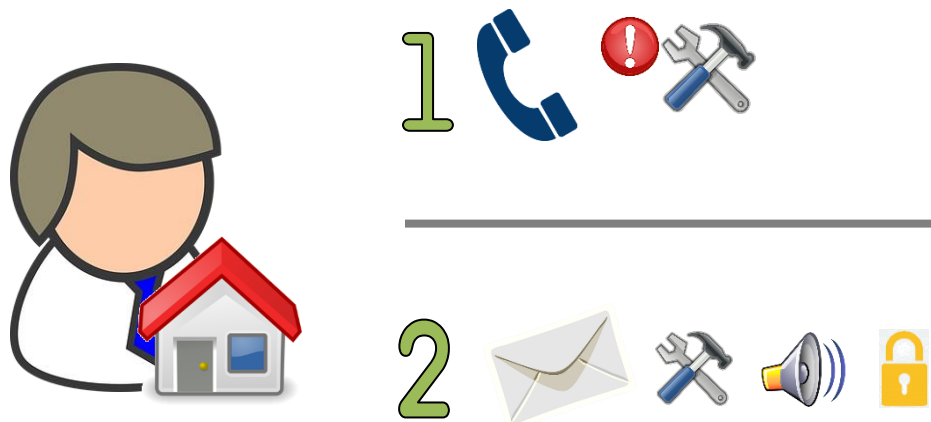
### *Locateur (propriétaire)*

C'est celui qui loue le logement. La plupart du temps, c'est mon propriétaire.

*Je dois avoir un moyen pour le rejoindre par écrit et au moins un numéro de téléphone à appeler en cas d'urgence.*

Le téléphone va servir si je dois appeler mon propriétaire pour des réparations, des urgences ou comme première démarche pour d'autres problèmes.

L'adresse va servir si je dois écrire à mon propriétaire pour lui demander de respecter mes droits en tant que locataire.



## Locataire

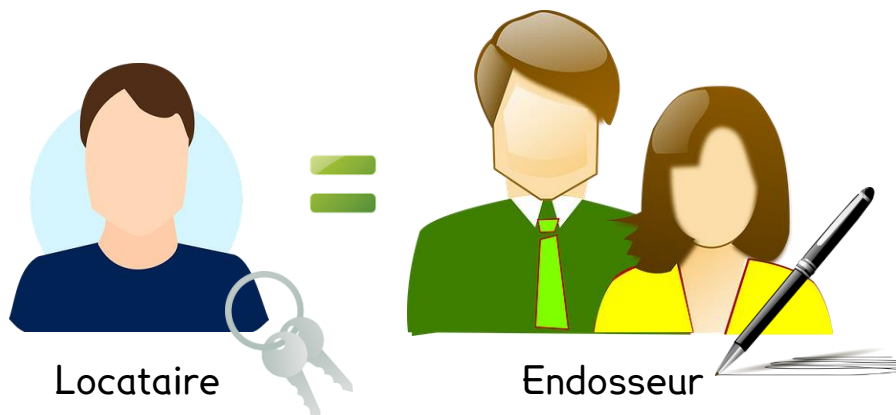
C'est moi, la personne qui loue le logement. Je suis responsable du logement et de ce qui s'y passe. L'adresse écrite est celle où je reste quand je signe le bail, donc avant de déménager dans le nouveau logement que je loue.

C'est aussi mon colocataire s'il souhaite que son nom soit écrit au bail.

*Si le nom d'un colocataire est écrit à mon bail, il devient responsable autant que moi du loyer et de ce qui se passe dans le logement.*

*Un colocataire peut être responsable d'une part du loyer ou du prix complet du loyer, c'est spécifié dans la section H du bail.*

Mon propriétaire peut aussi me demander un endosseur. C'est une personne vers qui mon propriétaire va aller si je ne respecte pas mes obligations. Il est autant responsable du logement que moi. L'endosseur arrête d'être endosseur quand le bail est renouvelé, d'habitude après un an.





## SECTION B : DESCRIPTION DU LOGEMENT LOUÉ

Cette section me dit ce qui est fourni avec le logement. Il est question des stationnements, des appareils et des meubles.

### *Responsabilité du propriétaire*

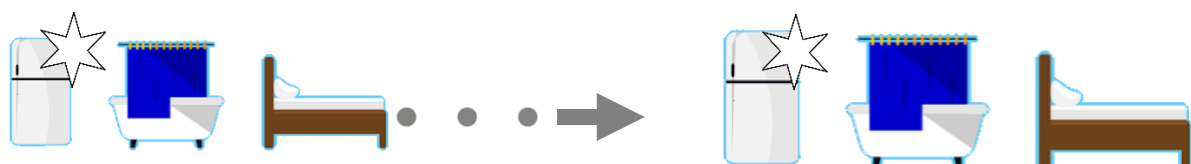
Mon propriétaire est responsable de fournir ce qui est écrit au bail. S'il promet de me fournir certains meubles, il doit l'écrire.

*Si un appareil est défectueux quand je déménage, je dois lui dire pour qu'il le change ou le répare rapidement.*



### *Responsabilité du locataire*

Je suis responsable de lui redonner le logement en bon état à la fin de mon bail. Je peux prendre une photo de chaque pièce, appareil et meuble fourni. C'est dans cet état qu'il faut lui remettre le logement. Si je change un appareil ou un meuble fourni, je dois avoir son autorisation.



## SECTION C : DURÉE DU BAIL

### *Durée fixe*

Je suis responsable du bail durant toute sa durée. Je dois payer mon loyer chaque mois et m'assurer que le logement est en bonne condition.

À la fin du bail, il est renouvelé de manière automatique. C'est comme si on reprenait un nouveau bail, pareil à celui qui vient de finir. **Le droit au maintien dans les lieux est prévu dans la loi.**

Si je veux quitter mon logement à la fin de mon bail, je dois avertir le propriétaire selon les délais prévus dans la loi.

#### *Bail de 12 mois ou plus*

*J'écris que je veux quitter mon logement 3 à 6 mois avant la fin du bail.*

#### *Bail de moins de 12 mois*

*J'écris que je veux quitter mon logement 1 à 2 mois avant la fin du bail.*

Si je veux quitter mon logement avant la fin de bail, je peux prendre une entente avec mon propriétaire.

Le bail est un contrat, il peut être modifié si les deux personnes qui l'ont signé sont en accord.

## Règle des trois mois

Cette règle n'existe pas. Il n'y a pas de loi qui dit qu'on peut partir en payant trois mois de loyer à son propriétaire. Il y a une règle qui y ressemble, mais uniquement en cas de **violence conjugale** ou d'**incapacité physique** à demeurer dans mon logement.

## Cession de bail

C'est la meilleure option pour quitter mon logement pendant que j'en suis responsable.

- 1. Je trouve quelqu'un pour louer le logement, dans les mêmes conditions que je le loue (prix, services...).*
- 2. J'avertis mon propriétaire que j'ai trouvé quelqu'un à qui céder mon bail.*
- 3. Mon propriétaire a 2 semaines pour refuser, mais il doit avoir un motif raisonnable.*
- 4. Si le propriétaire ne dit rien, c'est comme s'il accepte et il doit faire signer un nouveau bail à la personne que j'ai trouvée.*
- 5. À partir de la date de prise de possession écrite sur le bail, je ne suis plus responsable du logement.*

## Modification au bail

Si mon propriétaire veut modifier le bail, comme augmenter le coût du loyer, il doit avoir mon accord. Je peux refuser une modification.

*Si je refuse une augmentation de loyer, c'est à mon propriétaire de faire une démarche avec la Régie du logement pour obliger une augmentation. Pendant les démarches, je demeure dans le logement et paie selon les conditions de l'ancien bail.*

*Si la Régie du logement refuse l'augmentation je n'aurai rien à payer de plus.*

*Si la Régie du logement accepte l'augmentation je vais payer la différence et les frais pour les démarches.*

C'est aussi possible de négocier avec mon propriétaire une augmentation de loyer raisonnable.

Chaque année, la Régie du logement estime ce que serait une augmentation raisonnable. La plupart des estimations sont en bas de 1%.

*Si je paie 1000\$ de loyer par mois et que mon propriétaire veut augmenter à 1040\$, c'est une augmentation de 4%.*

*Si mon propriétaire n'a pas fait de travaux importants qui le justifie, je peux lui proposer une augmentation de 1%.*

*Dans ce cas, je propose de payer 1010\$ de loyer.*

### *Durée indéterminée*

Si j'ai une entente verbale avec le propriétaire, je peux considérer que j'ai un bail à durée indéterminée. Les conditions dans lesquelles je reste dans le logement sont définies verbalement entre mon propriétaire et moi et ne peuvent changer sans notre autorisation.

*Si je veux quitter mon logement, je dois aviser mon propriétaire 1 à 2 mois avant de partir.*

*Si mon propriétaire veut que je quitte, mais que je ne veux pas, il doit suivre les mêmes démarches que si j'avais un bail, pour faire une **reprise de logement**.*

- 1. Mon propriétaire envoie un avis de reprise de logement pour se loger lui-même ou un membre de sa famille proche ou pour une raison prévue par la loi.*
- 2. J'accepte l'avis ou je refuse.*
- 3. Si je refuse, c'est à mon propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement.*

## SECTION D : LOYER

### *Date de paiement*

Je dois toujours payer à la date prévue sur mon bail.

*Si je paie un premier mois de loyer quand je signe mon bail, il s'agit du « premier terme ». La date du paiement doit être écrite au bail.*

Ensuite les autres paiements doivent être faits selon ce qui est écrit.

*Si je ne respecte pas la date de paiement, je suis en **défaut de paiement**:*

- 1. Dès le lendemain, mon propriétaire peut ouvrir un dossier à la Régie du logement pour m'obliger à payer.*
- 2. Après 21 jours sans payer, mon propriétaire peut demander à la Régie du logement de résilier mon bail.*
- 3. Un bail résilié signifie que le contrat entre le propriétaire et moi n'existe plus, je vais devoir déménager et payer quand même ma dette à mon propriétaire.*

### *Mode de paiement*

Mon propriétaire peut me suggérer un mode de paiement, mais il ne peut pas l'exiger.

Je peux choisir de faire des chèques postdatés ou non, comme je peux choisir de faire des virements bancaires ou de payer en argent comptant.

*Si je paie en argent comptant. Je garde une preuve chaque fois que je donne de l'argent pour mon loyer, c'est ce qu'on appelle un reçu.*

*Avec mes reçus, je peux prouver que j'ai bien payé si un jour mon propriétaire dit que je ne l'ai pas fait.*



### *Lieu du paiement*

De base, le paiement se fait dans le logement loué. Mon propriétaire peut écrire un autre lieu, comme son bureau ou celui de son entreprise.

## SECTION E : SERVICES ET CONDITIONS

### *Règlement de l'immeuble*

Le règlement de l'immeuble fait partie du bail. Quand je signe mon bail, je m'engage à respecter le règlement de l'immeuble et à le faire respecter par ceux qui me visitent.

Mon propriétaire doit m'en donner une copie avant que je signe mon bail. Je peux prendre le temps de le lire et de bien le comprendre avant de signer.

*S'il y a des règles que je trouve trop difficiles à respecter ou qui n'ont pas de sens selon moi, je peux en parler avec mon propriétaire. S'il accepte un changement, c'est mieux qu'il soit écrit et signé par nous deux.*

### *Travaux et réparations*

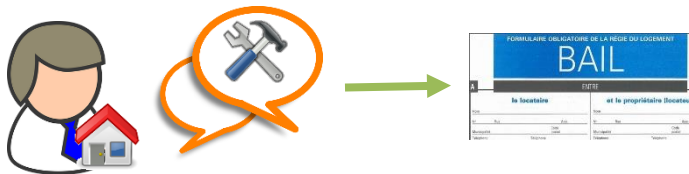
Lors de la visite du logement, si mon propriétaire dit qu'il va faire des travaux, je dois insister pour que ceux-ci soient écrits sur le bail.

Les travaux peuvent être faits avant que j'emménage ou pendant que je suis dans le logement. Si c'est pendant que je suis dans le logement, je peux demander à avoir une date de fin prévue des travaux (mois, année) et qu'elle soit écrite dans cette partie du bail.



*Si mon propriétaire m'a promis par écrit de faire des travaux, il sera plus facile de l'obliger à les faire.*

*Si mon propriétaire m'a dit qu'il ferait des travaux, mais ne l'a pas écrit, je peux quand même ouvrir un dossier à la Régie du logement pour l'obliger à les faire, mais ce sera sa parole contre la mienne.*



## Services du concierge

Le concierge, c'est celui qui fera les travaux mineurs et l'entretien général de l'immeuble. Je dois pouvoir le rejoindre facilement si ma toilette fait défaut ou si je vois un problème dans les aires communes de l'immeuble.



## Services, taxes et coût de consommation

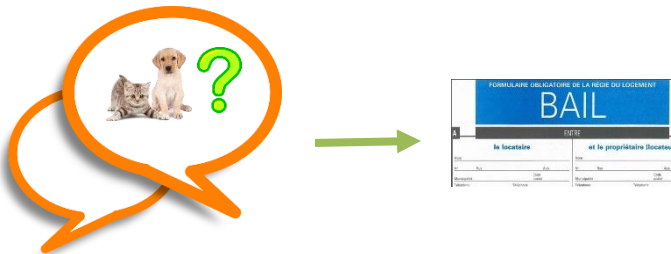
Les services sont classés en deux catégories : ceux payés par mon propriétaire et ceux payés par moi.

*Je suis responsable de chaque service à ma charge. Si mon propriétaire me demande de faire le déneigement de mon balcon, je dois m'assurer qu'il soit fait.*

## Conditions

C'est dans cette section qu'il sera écrit si j'ai droit ou non aux animaux. C'est important d'être honnête quand je visite le logement.

*Si j'ai un chat ou un chien, je dois prévoir qu'il va rester avec moi. Le cacher peut être considéré comme ne pas respecter une clause de mon contrat (bail) et me faire perdre mon logement.*



## Autres services, conditions et restrictions

Je dois respecter les conditions écrites dans le bail.

*Si mon propriétaire en ajoute ou les change je dois être en accord avec le changement et signer un nouveau document qui confirme le changement.*

## SECTION F : RESTRICTIONS

Cette section est importante si l'immeuble où est le logement est une nouvelle construction ou s'il vient d'être changé en logements. Une nouvelle construction date de moins de 5 ans.

Si une des cases est cochée, ça permet à mon propriétaire de modifier le bail sans avoir mon accord. Lors de la reconduction du bail, mon propriétaire pourrait décider d'augmenter le loyer comme il veut.

### *Si aucune case n'est cochée*

*Je peux accepter l'augmentation, partir ou refuser l'augmentation et garder le logement. Si je choisis de refuser l'augmentation, c'est au propriétaire de demander à la Régie du logement un avis sur le montant qu'il peut me demander en plus.*



## SECTION G : AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE

La loi prévoit que mon propriétaire doit demander le même montant, pour les mêmes services entre deux locataires. Il peut me demander de payer un peu plus que l'ancien locataire, mais pas plus que l'augmentation de loyer qui était prévu.

Pour connaître ce que payait l'ancien locataire, mon propriétaire est obligé de remplir cette section du bail.

### *Visite du logement*

*Quand je visite le logement, je peux demander à la personne qui y reste combien elle paie, quels services sont inclus et prendre en note ses réponses. Si le propriétaire écrit un autre montant je peux me questionner sur son honnêteté.*

## SECTION H : SIGNATURES

Toutes les personnes qui signent mon bail sont responsables de le respecter et de le faire respecter.

Si nous sommes plusieurs locataires dans le logement, chaque adulte devrait signer le bail et la case sur l'engagement solidaire devrait être remplie.

### *Engagement solidaire*

**OUI** : Si nous sommes engagés solidairement, ça implique que chacun est responsable à 100% du paiement du loyer.

*Si mon colocataire quitte, je vais devoir payer tout le loyer.*

**NON** ou  : Si nous ne sommes pas engagés solidairement, chacun est responsable de sa partie du loyer. S'il n'y a rien d'écrit ou de coché, c'est le « non » qui s'applique.

*Si mon colocataire quitte ou ne paie pas le loyer, c'est lui seul qui a une dette et non moi.*

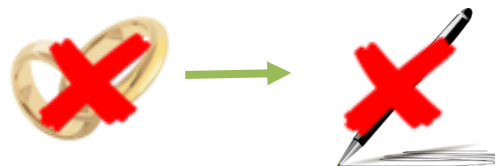
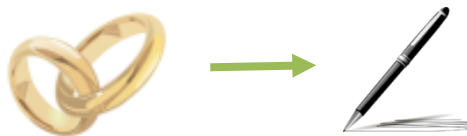
Si mon propriétaire me demande un endosseur, il doit écrire « **endosseur** » à côté de sa signature. Quand le bail sera reconduit, l'endosseur ne sera plus responsable du loyer.

## SECTION I : AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE

Si nous sommes mariés ou unis civilement et que notre logement est la résidence familiale nous devons le dire au propriétaire. Ça implique que même avec un seul nom au bail, il est impossible de sous-louer, de céder ou de mettre fin au bail sans l'accord écrit de l'autre conjoint.

Si nous sommes conjoints de faits, nous n'avons pas cette protection. Mon conjoint pourrait décider de partir sans avertir et de me laisser la charge du loyer ou de mettre fin au bail sans m'aviser.

*L'union civile est rare et existe uniquement au Québec. Elle a été inventée en 2002 pour permettre aux couples homosexuels de s'unir officiellement avant que le gouvernement du Canada autorise le mariage entre conjoints de même sexe. Elle protège les conjoints comme lors d'un mariage et leur donne les mêmes droits, mais n'est pas reconnue partout dans le monde.*







Produit par ACEF Montérégie-est



**GRANBY**

450 375-1443

**SAINT-HYACINTHE**

450 252-0808

**SOREL-TRACY**

450 908-0929



[www.acefmonteregie-est.com](http://www.acefmonteregie-est.com)

Financé par l'Office de protection du consommateur

**Office  
de la protection  
du consommateur**

**Québec** 