



BAIL

dans un établissement d'enseignement

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

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)
(L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT)****ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)
(L'ÉTUDIANT)**

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'établissement d'enseignement et celui de l'étudiant que la loi les autorise à utiliser.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.

Adresse et description de la chambre

La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.

- Stationnement extérieur Emplacement _____
- Stationnement intérieur Emplacement _____

Des **meubles** sont loués et inclus dans le loyer. Oui Non**Appareils**

- Cuisinière
- Four à micro-ondes
- Réfrigérateur

Meubles

- Table(s) _____
Nombre
- Chaise(s) _____
Nombre
- Commode(s) _____
Nombre

- Canapé(s) _____
Nombre
- Fauteuil(s) _____
Nombre
- Lit(s) _____
Nombre Format

Autres

- Espace de rangement
- Autres _____
- _____
- _____

L'établissement d'enseignement et l'étudiant 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 la chambre et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire de l'établissement d'enseignement _____

_____ Jour _____ Mois _____ Année _____

Initiales de l'étudiant _____

_____ Jour _____ Mois _____ Année _____

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)**DURÉE**

Ce bail a une durée de _____ . Du _____ au _____

Préciser le nombre de semaines ou de mois

Jour Mois Année Jour Mois Année

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

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 Virement bancaire électronique Autre _____.

L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.

Oui Non
Initiales de l'étudiant _____

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.

L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement 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: L'établissement d'enseignement **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement: L'étudiant 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 de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant **avant** la conclusion du bail.

Remis le _____.
Jour Mois Année Initiales de l'étudiant _____

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) _____

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 de la chambre et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement **doit** en remettre un exemplaire à l'étudiant **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:

	Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant
Chauffage de la chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Internet avec fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité (autre usage que le chauffage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau Internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

AUTRES CONDITIONS

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

L'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent demander à la Régie 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:

La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.
Jour Mois Année

OU

La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.
Jour Mois Année

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).

G | AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.

Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout ou retrait d'un service):

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Si le nouvel étudiant 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, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

H | SIGNATURES

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple: caution).

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Signature

Qualité

Adresse du signataire

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des établissements d'enseignement-locateurs et des étudiants-locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail dans un établissement d'enseignement contenues aux articles 1979 à 1983 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 au 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 de la chambre, qu'ils soient inclus dans le bail de la chambre ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions de la chambre le justifient, un établissement d'enseignement ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses notamment pour le seul motif qu'elle est enceinte. 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 la Régie du logement (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un étudiant de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte sa chambre. En cas de violation, des dommages-intérêts 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 la Régie 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, 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

L'établissement d'enseignement, 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.

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, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. L'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19, 47 et 48 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, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936, 1979 et 1983 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 de l'établissement d'enseignement ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit de l'étudiant 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. L'étudiant peut s'adresser à la Régie 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. L'étudiant a un **droit personnel de demeurer dans sa chambre** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont :

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.) ;
- la résiliation du bail si l'étudiant cesse d'étudier à temps plein, termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1982 et 1983 C.c.Q.).

6. L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement (art. 1979 C.c.Q.).

Cependant, l'étudiant n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il loue une chambre dans un établissement d'enseignement autre que celui où il est inscrit (art. 1979 C.c.Q.).

7. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail (art. 1980 C.c.Q.).

8. L'étudiant qui a loué une chambre pour la seule période estivale n'a pas droit au maintien dans les lieux (art. 1979 C.c.Q.).

9. Le bail d'un étudiant cesse de plein droit lorsque celui-ci termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

10. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, l'établissement d'enseignement peut résilier le bail en donnant un avis d'un mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai d'un mois de la réception de l'avis de résiliation, contester son bien-fondé en déposant une demande à la Régie du logement (art. 1982 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis d'un mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un étudiant peut aussi résilier son bail si sa sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

Le nouveau locateur

13. **Le nouveau locateur est tenu de respecter le bail de l'étudiant** (art. 1937 C.c.Q.).

14. Lorsque l'étudiant 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 de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

15. Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de l'étudiant.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si l'établissement d'enseignement en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL

16. L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, l'établissement d'enseignement et l'étudiant 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, **l'établissement d'enseignement ne peut se dégager de son obligation de livrer la chambre, 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.).

17. L'établissement d'enseignement ne peut offrir une chambre 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. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une telle chambre. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

18. L'établissement d'enseignement doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

EOQ 52012



6 27828 52012 3

Imprimé au Québec, Canada

1,99 \$

19. L'étudiant 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. L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, employer ou conserver dans la chambre une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de l'établissement d'enseignement (art. 1919 C.c.Q.).

21. L'étudiant et les personnes à qui il permet l'usage de sa chambre ou l'accès à celle-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

22. En cours de bail, l'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou la destination de la chambre (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

23. L'établissement d'enseignement a l'obligation de garantir à l'étudiant que la chambre peut servir à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

24. L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. L'établissement d'enseignement qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

25. L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser l'établissement d'enseignement dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

26. 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.).

27. L'étudiant peut abandonner sa chambre si celle-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser l'établissement d'enseignement de l'état de la chambre, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

Les réparations urgentes et nécessaires

28. L'étudiant 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, l'établissement d'enseignement peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

29. L'étudiant peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance des lieux loués. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

L'établissement d'enseignement peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement 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.)

30. L'établissement d'enseignement doit aviser l'étudiant avant d'entreprendre dans les lieux loués 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 l'étudiant devra

assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable à l'étudiant à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront, 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 de l'étudiant.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si l'étudiant 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 l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, l'établissement d'enseignement peut, dans les dix jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si l'étudiant accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

La Régie du logement peut être appelée 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 DES LIEUX

31. Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, l'établissement d'enseignement et l'étudiant doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- l'étudiant, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- l'établissement d'enseignement, 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.).

32. L'établissement d'enseignement peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :

- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h ;
- la 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, l'établissement d'enseignement doit donner à l'étudiant 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.).

33. L'étudiant qui n'a pas donné d'avis de reconduction de son bail ou qui exerce son droit de résilier son bail doit permettre à l'établissement d'enseignement de faire visiter la chambre par un locataire éventuel dans le mois précédant la fin du bail. Cette visite doit s'effectuer entre 9 h et 21 h. L'étudiant doit aussi permettre à l'établissement d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement n'est pas obligé d'aviser l'étudiant de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

34. L'étudiant peut exiger la présence d'un représentant de l'établissement d'enseignement lors d'une visite de la chambre ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

35. Sauf s'il y a urgence, l'étudiant peut refuser l'accès à la chambre si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès à la chambre pour un motif autre que ceux qui sont prévus à la loi, l'établissement d'enseignement peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement ou le refus injustifié de l'étudiant 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).

36. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès aux lieux loués ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de l'établissement d'enseignement et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

37. L'établissement d'enseignement ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou à la chambre 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

38. Tout avis concernant le bail, donné par l'établissement d'enseignement (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de reconduction 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 l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal.

39. 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'a subi aucun préjudice.

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

40. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit, contrairement aux baux des autres logements.

41. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans une autre chambre, du même genre, située dans les environs et d'un loyer équivalent.

En conséquence, si l'étudiant ne donne pas un avis indiquant son intention de reconduire le bail, il doit, à l'échéance, quitter définitivement sa chambre (art. 1980 C.c.Q.).

La modification du bail (art. 1942 C.c.Q.)

42. L'établissement d'enseignement peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail, s'il donne un avis à l'étudiant dans les délais suivants :

- si c'est une chambre :
 - entre dix et vingt jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée ;
- si c'est un logement :
 - entre trois et six mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de douze mois ou plus ;
 - entre un et deux mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de moins de douze mois.

43. L'établissement d'enseignement doit, dans cet avis de modification, indiquer à l'étudiant :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier ;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement ;

- le délai de réponse accordé à l'étudiant pour refuser la ou les modifications proposées, soit un mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943 et 1945 C.c.Q.).

La réponse à l'avis de modification

(art. 1945 et 1980 C.c.Q.)

44. L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par l'établissement d'enseignement.

Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans la chambre, et le bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction.

Exception : Lorsqu'une des deux cases de la **section F** est cochée, l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

45. L'établissement d'enseignement a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si l'établissement d'enseignement ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

46. L'étudiant, locataire d'une chambre dans un établissement d'enseignement, n'a pas le droit de sous-louer sa chambre ou de céder son bail (art. 1981 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

47. L'étudiant doit quitter la chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi.

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

48. À la fin du bail, l'étudiant doit remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état des lieux peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties, sinon l'étudiant est présumé les avoir reçus en bon état (art. 1890 C.c.Q.).



BAIL

dans un établissement d'enseignement

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

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE**A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)
(L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT)****ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)
(L'ÉTUDIANT)**

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

Nom _____

N° Rue App. _____

Municipalité Code postal _____

N° de téléphone Autre n° de téléphone (cellulaire) _____

Adresse de courriel _____

Représenté par: _____

Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'établissement d'enseignement et celui de l'étudiant que la loi les autorise à utiliser.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.

Adresse et description de la chambre

La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.

- Stationnement extérieur Emplacement _____
- Stationnement intérieur Emplacement _____

Des **meubles** sont loués et inclus dans le loyer. Oui Non**Appareils**

- Cuisinière
- Four à micro-ondes
- Réfrigérateur

Meubles

- Table(s) _____
Nombre
- Chaise(s) _____
Nombre
- Commode(s) _____
Nombre

- Canapé(s) _____
Nombre
- Fauteuil(s) _____
Nombre
- Lit(s) _____
Nombre Format

Autres

- Espace de rangement
- Autres _____
- _____
- _____

L'établissement d'enseignement et l'étudiant 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 la chambre et dans l'immeuble.

Initiales du mandataire de l'établissement d'enseignement _____

_____ Jour Mois Année

Initiales de l'étudiant _____

_____ Jour Mois Année

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)**DURÉE**

Ce bail a une durée de _____ . Du _____ au _____

Préciser le nombre de semaines ou de mois

Jour Mois Année Jour Mois Année

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

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 Virement bancaire électronique Autre _____.

L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.

Oui Non

Initiales de l'étudiant

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.

L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer: Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement 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: L'établissement d'enseignement **ne peut exiger** la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement: L'étudiant 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 de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant **avant** la conclusion du bail.

Remis le _____.

Jour Mois Année

Initiales de l'étudiant

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)

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 de la chambre et des lieux d'usage commun.

S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement **doit** en remettre un exemplaire à l'étudiant **avant** la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.

Constat des lieux: En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:

	Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant
Chauffage de la chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Internet avec fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité (autre usage que le chauffage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau Internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

AUTRES CONDITIONS

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

L'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent demander à la Régie 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:

La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.

Jour Mois Année

OU

La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

L'immeuble était prêt pour l'habitation le _____.

Jour Mois Année

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).

G AVIS AU NOUVEL ÉTUDIANT (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.

Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout ou retrait d'un service):

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Si le nouvel étudiant 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, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

H SIGNATURES

Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple: caution).

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Signature

Qualité

Adresse du signataire

_____|_____|_____|
Jour Mois Année

L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.).

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des établissements d'enseignement-locataires et des étudiants-locataires. Elles résument l'essentiel de la loi sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et les règles spécifiques du bail dans un établissement d'enseignement contenues aux articles 1979 à 1983 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 au 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 de la chambre, qu'ils soient inclus dans le bail de la chambre ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions de la chambre le justifient, un établissement d'enseignement ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses notamment pour le seul motif qu'elle est enceinte. 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 la Régie du logement (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un étudiant de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte sa chambre. En cas de violation, des dommages-intérêts 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 la Régie 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, 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

L'établissement d'enseignement, 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.

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, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

Les clauses du bail

2. L'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19, 47 et 48 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, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936, 1979 et 1983 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 de l'établissement d'enseignement ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit de l'étudiant 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. L'étudiant peut s'adresser à la Régie 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. L'étudiant a un **droit personnel de demeurer dans sa chambre** (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont :

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.) ;
- la résiliation du bail si l'étudiant cesse d'étudier à temps plein, termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1982 et 1983 C.c.Q.).

6. L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement (art. 1979 C.c.Q.).

Cependant, l'étudiant n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il loue une chambre dans un établissement d'enseignement autre que celui où il est inscrit (art. 1979 C.c.Q.).

7. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail (art. 1980 C.c.Q.).

8. L'étudiant qui a loué une chambre pour la seule période estivale n'a pas droit au maintien dans les lieux (art. 1979 C.c.Q.).

9. Le bail d'un étudiant cesse de plein droit lorsque celui-ci termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

10. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, l'établissement d'enseignement peut résilier le bail en donnant un avis d'un mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai d'un mois de la réception de l'avis de résiliation, contester son bien-fondé en déposant une demande à la Régie du logement (art. 1982 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis d'un mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un étudiant peut aussi résilier son bail si sa sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

Le nouveau locateur

13. **Le nouveau locateur est tenu de respecter le bail de l'étudiant** (art. 1937 C.c.Q.).

14. Lorsque l'étudiant 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 de la Régie du logement, y déposer son loyer (art. 1908 C.c.Q.).

Le non-paiement du loyer

15. Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de l'étudiant.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si l'établissement d'enseignement en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL

16. L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, l'établissement d'enseignement et l'étudiant 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, **l'établissement d'enseignement ne peut se dégager de son obligation de livrer la chambre, 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.).

17. L'établissement d'enseignement ne peut offrir une chambre 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. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une telle chambre. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

LA JOUISSANCE DES LIEUX

18. L'établissement d'enseignement doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).

EOQ 52012



6 27828 52012 3

Imprimé au Québec, Canada

1,99 \$

19. L'étudiant 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. L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, employer ou conserver dans la chambre une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de l'établissement d'enseignement (art. 1919 C.c.Q.).

21. L'étudiant et les personnes à qui il permet l'usage de sa chambre ou l'accès à celle-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

22. En cours de bail, l'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou la destination de la chambre (art. 1856 C.c.Q.).

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

L'obligation d'entretien

23. L'établissement d'enseignement a l'obligation de garantir à l'étudiant que la chambre peut servir à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

24. L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. L'établissement d'enseignement qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

25. L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser l'établissement d'enseignement dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

26. 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.).

27. L'étudiant peut abandonner sa chambre si celle-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser l'établissement d'enseignement de l'état de la chambre, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

Les réparations urgentes et nécessaires

28. L'étudiant 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, l'établissement d'enseignement peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

29. L'étudiant peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance des lieux loués. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

L'établissement d'enseignement peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement 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.)

30. L'établissement d'enseignement doit aviser l'étudiant avant d'entreprendre dans les lieux loués 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 l'étudiant devra

assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable à l'étudiant à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront, 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 de l'étudiant.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si l'étudiant 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 l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, l'établissement d'enseignement peut, dans les dix jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation.

Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si l'étudiant accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme abusive.

La Régie du logement peut être appelée 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 DES LIEUX

31. Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, l'établissement d'enseignement et l'étudiant doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- l'étudiant, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
- l'établissement d'enseignement, 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.).

32. L'établissement d'enseignement peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :

- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h ;
- la 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, l'établissement d'enseignement doit donner à l'étudiant 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.).

33. L'étudiant qui n'a pas donné d'avis de reconduction de son bail ou qui exerce son droit de résilier son bail doit permettre à l'établissement d'enseignement de faire visiter la chambre par un locataire éventuel dans le mois précédant la fin du bail. Cette visite doit s'effectuer entre 9 h et 21 h. L'étudiant doit aussi permettre à l'établissement d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement n'est pas obligé d'aviser l'étudiant de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

34. L'étudiant peut exiger la présence d'un représentant de l'établissement d'enseignement lors d'une visite de la chambre ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

35. Sauf s'il y a urgence, l'étudiant peut refuser l'accès à la chambre si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès à la chambre pour un motif autre que ceux qui sont prévus à la loi, l'établissement d'enseignement peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement ou le refus injustifié de l'étudiant 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).

36. Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès aux lieux loués ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de l'établissement d'enseignement et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

37. L'établissement d'enseignement ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou à la chambre 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

38. Tout avis concernant le bail, donné par l'établissement d'enseignement (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de reconduction 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 l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal.

39. 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'a subi aucun préjudice.

LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

La reconduction du bail

40. Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit, contrairement aux baux des autres logements.

41. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans une autre chambre, du même genre, située dans les environs et d'un loyer équivalent.

En conséquence, si l'étudiant ne donne pas un avis indiquant son intention de reconduire le bail, il doit, à l'échéance, quitter définitivement sa chambre (art. 1980 C.c.Q.).

La modification du bail (art. 1942 C.c.Q.)

42. L'établissement d'enseignement peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail, s'il donne un avis à l'étudiant dans les délais suivants :

- si c'est une chambre :
 - entre dix et vingt jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée ;
- si c'est un logement :
 - entre trois et six mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de douze mois ou plus ;
 - entre un et deux mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de moins de douze mois.

43. L'établissement d'enseignement doit, dans cet avis de modification, indiquer à l'étudiant :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier ;
- le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement ;

- le délai de réponse accordé à l'étudiant pour refuser la ou les modifications proposées, soit un mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943 et 1945 C.c.Q.).

La réponse à l'avis de modification (art. 1945 et 1980 C.c.Q.)

44. L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par l'établissement d'enseignement.

Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans la chambre, et le bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction.

Exception : Lorsqu'une des deux cases de la **section F** est cochée, l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

La fixation des conditions du bail par la Régie du logement

45. L'établissement d'enseignement a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si l'établissement d'enseignement ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

46. L'étudiant, locataire d'une chambre dans un établissement d'enseignement, n'a pas le droit de sous-louer sa chambre ou de céder son bail (art. 1981 C.c.Q.).

LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

47. L'étudiant doit quitter la chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi. L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

48. À la fin du bail, l'étudiant doit remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état des lieux peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties, sinon l'étudiant est présumé les avoir reçus en bon état (art. 1890 C.c.Q.).