

VOUS SIGNEZ UN BAIL ?

*Connaissez vos droits
avant de signer !*



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île



Centraide
du Grand Montréal

INTRODUCTION

Un bail est un document juridique que vous signez avec votre propriétaire. Son contenu établit vos droits et obligations. Une fois signé, il devient juridiquement contraignant. C'est pourquoi il est essentiel de bien comprendre son contenu et de vous assurer qu'il vous convient parfaitement avant de le signer !

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Lors de la signature de votre bail, **n'hésitez pas à vous faire accompagner par une personne de confiance !**
- **La langue de votre bail détermine la langue dans laquelle vous et votre propriétaire devez communiquer** - si vous êtes plus à l'aise en français qu'en anglais, demandez un bail en français !
- **Tout ce que vous acceptez verbalement avec votre propriétaire doit également être écrit dans le bail** - si quelque chose n'est pas écrit, il sera difficile de prouver plus tard que cela a été convenu !
- **Les règlements d'immeuble doivent vous être remis AVANT la signature du bail.** Si votre nouveau propriétaire vous les remet APRÈS la signature du bail, vous n'êtes pas tenu de les signer.
- Si vous apportez des modifications à ce qui est écrit dans le bail, par exemple ~~en rayant quelque chose~~, vous et votre propriétaire devez écrire vos initiales à côté de la modification.
- **Si vous n'acceptez pas les conditions qui vous sont proposées dans le bail, ou si quelqu'un vous fait pression pour que vous signiez, ne signez pas !**
- Si vous craignez d'être malmené ou souhaitez simplement vous protéger, **vous pouvez enregistrer votre rencontre avec votre propriétaire.** Au Québec, il est légal d'enregistrer une conversation à laquelle vous participez.

TN LD

**CONTINUEZ À LIRE POUR UN BAIL ANNOTÉ
AVEC DES COMMENTAIRES !**

DÉFINITIONS

ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES

Droits ou biens matériels liés au bail ou en découlant. Par exemple, le droit d'utiliser une place de stationnement ou un casier de rangement dans l'immeuble, ou les appareils et meubles inclus dans le bail.

CAUTION

Parfois appelé « garant », il s'agit d'une personne qui assume la responsabilité du paiement du loyer et des autres obligations du bail si le locataire ne le fait pas.

FIXATION DE LOYER

Il s'agit d'un processus par lequel le TAL calcule une augmentation légale du loyer, si le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à s'entendre sur un montant de loyer lors du renouvellement du bail, ou si un nouveau locataire demande une réduction de son loyer.

LOCATAIRE

Il s'agit du terme juridique désignant une personne qui paie un loyer à un propriétaire pour vivre dans un logement locatif.

LOCATEUR

Il s'agit du terme juridique désignant un « propriétaire ». Le locateur peut être une personne physique, un groupe de personnes ou une entreprise.

RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

Règles que tous les locataires d'un logement ou d'un immeuble doivent respecter. Parmi les exemples de règlements légaux, on peut citer l'interdiction de fumer ou l'obligation de souscrire une assurance. Un règlement est invalide s'il contrevient à la loi ou au bail.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL)

Anciennement connue sous le nom de « Régie du logement », ce tribunal est chargé de l'application des articles du Code civil du Québec relatifs aux baux de logement. Le TAL règle les litiges entre propriétaires et locataires.

BAIL

de logement

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

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

Adresse de courriel

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

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

Adresse de courriel

S'il y a lieu, représenté par: _____

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

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

Adresse de courriel

Nom

N° Rue App.

Municipalité Code postal

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

Adresse de courriel

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.

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

Adresse

N° Rue App.

Municipalité Code postal Nombre de pièces

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

Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divisée. 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 Laveuse Commode(s) _____ **Autres**

Cuisinière Sécheuse Canapé(s) _____ Nombre _____

Four à micro-ondes **Meubles** Fauteuil(s) _____ Nombre _____

Lave-vaisselle Table(s) _____ Nombre _____

Réfrigérateur Chaise(s) _____ Nombre _____

Lit(s) _____ 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 _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

Initiales du locataire _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE

Ce bail a une durée de _____

Préciser le nombre de semaines, de mois ou d'années

Du _____ au _____

Jour _____ Mois _____ Année _____

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

Ce bail est à durée indéterminée,

commençant le _____

Jour _____ Mois _____ Année _____

Ni le locateur ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentionnées, 9, 23, 24, 45 et 51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

REPRODUCTION INTERDITE

00000000000000000000

A

B

C



SECTION A - COORDONNÉES

- **Vous êtes le « locataire » et votre propriétaire est le « locateur ».**
- Si vous rencontrez des problèmes lors de votre bail, le locateur est la personne que vous contactez et qui est responsable légalement, puisqu'il a signé le contrat avec vous.



SECTION B - DESCRIPTION DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES ET DES DÉPENDANCES

- **La copropriété divise** désigne les condos.
- Assurez-vous, si le stationnement ou tout autre service est inclus dans votre loyer, que cela soit clairement indiqué ici !



SECTION C - DURÉE DU BAIL

- Quelle que soit la durée du bail, vous disposez des mêmes droits, **notamment du droit au renouvellement automatique de votre bail à son terme.**
- Si le bail initial est d'une durée supérieure à 12 mois, lors de son renouvellement, le bail sera renouvelé pour une durée de 12 mois.
- La durée standard d'un bail est de 12 mois. Un bail de 6 mois ou un bail à durée indéterminée vous offre plus de flexibilité, puisque vous pouvez résilier le bail avec un préavis de 1 à 2 mois au lieu de 3 à 6 mois.

D SECTION D - LOYER

- Dans cette section, vous écrivez le montant du loyer, ainsi que le coût des services.
- **Un propriétaire ne peut pas exiger de chèques postdatés, mais si vous acceptez de fournir des chèques postdatés, c'est légal.**
- Si vous payez votre loyer en espèces, votre propriétaire doit vous remettre un reçu.
- **Au Québec, il est illégal d'exiger un dépôt.** Un propriétaire peut exiger jusqu'à un mois de loyer à la signature du bail. Le montant que vous payez à la signature du bail sera déduit de votre premier mois de loyer.

Par exemple, si votre loyer mensuel est de 1 000 \$ et que vous payez 500 \$ lors de la signature du bail, vous ne paierez que 500 \$ pour votre premier mois de loyer.

E SECTION E - SERVICES ET CONDITIONS

- **Assurez-vous de lire attentivement les règlements avant de les signer.**
- Toutes les réparations que le propriétaire promet d'effectuer avant votre emménagement ou pendant la durée du bail DOIVENT être mentionnés ici.
- Assurez-vous que la personne responsable de tous les services est clairement indiquée.
- **Si votre propriétaire vous autorise à avoir un animal, cela doit être clairement écrit dans le bail !**



F**SECTION F - RESTRICTIONS À LA FIXATION DES LOYERS**

- En tant que locataire, vous n'avez pas le droit de refuser une augmentation de loyer si votre logement a été construit au cours des 5 dernières années.
- La date de construction doit être divulguée dans cette section, ainsi que le loyer maximal qui pourrait vous être facturé au cours de la période de 5 ans.

G**SECTION G - MONTANT PAYÉ PAR LE DERNIER LOCATAIRE**

- Un propriétaire doit vous indiquer combien le locataire précédent payait pour le loyer.
- Un propriétaire n'est pas autorisé à augmenter le loyer au-delà du pourcentage légalement autorisé entre deux locataires, même si des réparations ont été effectuées.
- **Si vous constatez que le locataire précédent payait moins que vous, vous disposez de 10 jours à compter de la signature du bail pour déposer une demande en réduction du loyer at TAL.**
- Si rien n'est écrit dans cette section et que vous découvrez plus tard ce que payait le locataire précédent, vous disposez de 2 mois à compter du moment où vous l'avez découvert pour aller au TAL.

H**SECTION H - SIGNATURES**

- **Toutes les parties au bail doivent signer sur cette page, ainsi que le coin inférieur droit de chaque page du bail.**
- Une caution n'est en vigueur que pendant la première période du bail, sauf indication contraire.

I**SECTION I - AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE**

- Si vous vivez avec un partenaire ou un conjoint, le meilleur scénario est que vous soyez tous les deux sur le bail.
- Si vous ne signez pas tous les deux le bail, il est important de déclarer la résidence comme résidence familiale, afin que les deux conjoints soient protégés.

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



Centraide
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île**

Contactez-nous!

**514-505-0840 ext. 8
info@calodi.info
www.calodi.info**