

## FICHE D'INFORMATION

Bail de logement – Les exigences particulières lors de la conclusion du bail de logement

### Articles et textes de loi abordés

C. c. Q. 1894, 1895, 1896, 1897

*Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, D. 907-96, (1996) G. O. 2, 4855

La loi n'impose pas aux parties à un bail de logement l'obligation de conclure un bail écrit. La forme écrite est certes préférable, mais ne constitue toutefois pas pour autant une condition de validité du contrat de bail de logement.

#### **Les formulaires de bail obligatoires**

Même si la loi n'impose pas la forme écrite au bail, elle prescrit néanmoins l'utilisation obligatoire de certains formulaires qui sont prévus en annexe du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*. Il existe plusieurs formulaires différents, chacun d'eux étant destiné à être utilisé en fonction du type de logement concerné (comme par exemple, le formulaire de bail d'un logement loué par une coopérative d'habitation et le formulaire de bail d'un logement à loyer modique), ainsi qu'une formule à être utilisée en cas de bail verbal.

Ces formulaires sont confectionnés de manière à bien identifier le logement loué, le loyer et ses modalités de paiement, les accessoires, les services inclus et exclus, et toute autres conditions de location convenues entre les parties. L'endos du formulaire reproduit par ailleurs bon nombre des principales dispositions législatives régissant le bail de logement.

#### **L'obligation du locateur de remettre au locataire une copie du bail**

Lors de la conclusion du bail, la loi impose au locateur l'obligation de remettre au locataire une copie du bail ou bien de l'écrit en cas de bail verbal. Ainsi, la loi prévoit que le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites dans le cadre du formulaire prescrit en cas de bail verbal. Cet écrit fait alors partie du bail.

Mentionnons que le locateur est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre au locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications apportées au bail initial.

Il est important de préciser que le locataire ne peut demander la résiliation du bail lorsque le locateur fait défaut d'utiliser un formulaire réglementaire prescrit par la loi ou lorsqu'il néglige d'en remettre copie de ce formulaire au locataire. Le locataire peut toutefois obliger le locateur à respecter ces obligations.

## FICHE D'INFORMATION

### **Le règlement d'immeuble**

Lorsque le locateur a un règlement d'immeuble, c'est-à-dire portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun, il est tenu d'en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail. Si cette règle est suivie, le règlement d'immeuble est alors considéré comme faisant partie intégrante du bail. Si toutefois un tel règlement existe, mais que le locataire n'en a pas reçu copie avant la conclusion de son bail, il n'est alors pas tenu de s'y conformer.

### **L'avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail**

La loi impose au locateur, lors de la conclusion du bail, de remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.

Précisons toutefois qu'une coopérative d'habitation, lorsqu'elle loue un logement à l'un de ses membres, n'est pas tenue à cette obligation.

### **La langue du bail**

Le bail, ainsi que le règlement de l'immeuble, le cas échéant, doivent être rédigés en français. Ils peuvent cependant être rédigés dans une autre langue, si telle est toutefois la volonté expresse des parties.

### **Autres fiches à consulter**

202 – Le bail de logement – La formation du contrat de bail

Date de la dernière mise à jour : décembre 2020

### **Termes et conditions d'utilisation**

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie par le biais du sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.