

Bail « rénové » en vigueur à partir du 24 février 2015

Ce «nouveau bail» est obligatoire pour les nouvelles locations donc, l'ancien ne doit plus être utilisé après le 24 février, mais si vous avez signé un bail avant cette date, celui-ci est valide et n'a pas à être refait avec le nouveau formulaire.

Les changements proposés concernent principalement certains cas de résiliation du bail de logement. Ils comprennent aussi les nouvelles dispositions relatives aux **services qui se rattachent à la personne même du locataire et à la partie du loyer afférente aux coûts de ces services**. D'autres modifications en matière de santé et de services sociaux en regard des résidences privées pour aînés et relativement à **l'union civile** sont aussi intégrées.

Les principales modifications sur le fond sont :

- La réduction du délai d'avis de **3 mois à 2 mois** pour la résiliation du bail pour l'un des motifs prévus à la loi, notamment en cas de violence, de décès ou pour une personne âgée admise dans une résidence privée pour aînés ou dans un CHSLD
- **l'énumération, la description et le coût des services offerts par le locateur aux personnes âgées, vivant dans une résidence privée pour aînés, principalement ceux qui sont requis par l'état de santé du locataire (Annexe 6)** ; en cas de décès, l'annexe 6 permet de connaître le prix exact du loyer à assumer par la succession en excluant les autres services.
- la possibilité pour un locataire de résilier son **bail en cas d'agression sexuelle ou de violence**;
- l'ajout de précisions pour la protection des droits des conjoints **unis civilement**.

The image shows the 'BAIL de logement' form from the Régie du logement Québec. It is divided into sections A, B, and C. Three red callout boxes highlight specific changes:

- Section A:** A red box points to the header area where the text 'ENTRE LE LOCATEUR (DROITE LESBIENMENT)' and 'ET LE LOCATAIRE (DROITE LESBIENMENT)' has been replaced by 'LE LOCATEUR' on the left and 'LE LOCATAIRE' on the right.
- Section B:** A red box points to a new yellow-highlighted section titled 'Avertisseur de fumée' (Smoke Detector), which includes a warning about the responsibility of the tenant and landlord to maintain smoke detectors.
- Section C:** A red box points to a new yellow-highlighted section titled 'Fin de bail' (End of lease), which includes a note about the tenant's responsibility to return the property in good condition.

D LOYER (art. 1595, 1701 et 1704 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

La locataire bénéficie d'un programme de subvention pour la location.

Le loyer sera payable au :

Argent comptant
 Chèque
 Remittance bancaire électronique
 Autre

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.

E SERVICES ET CONDITIONS

REGLEMENT DE L'IMMOBILE
 Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
 Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire.

PROPRIÉTÉ ET INFORMATIONS
 Les taxes et les obligations à être exécutées par le locateur et leurs échéances sont :

- Avant la délivrance du logement
- En cours de bail

SIGNALES DE DÉTÉRIEURE

Les coordonnées de :

Le locataire a-t-il droit d'accès au terrain ? Oui Non
 Le locataire a-t-il le droit de garder un ou des animaux ? Oui Non

SERVICES ET CONDITIONS

Ceux-ci sont assurés par :

	Locateur	Locataire		Locateur	Locataire
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/>	Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déneigement et déblaiage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (locataire)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Râbles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (hors d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le locataire a-t-il droit d'accès au terrain ? Oui Non
 Le locataire a-t-il le droit de garder un ou des animaux ? Oui Non

Section D : ajout d'une note sur les chèques postdatés; ajout d'une note sur le droit d'avoir un reçu pour paiement en argent mais ne mentionne pas pour la remise de chèques.

Section E : ajout chauffe-eau en location. Ajout constat de l'état des lieux

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1995 C.c.Q.)

Le locateur et le locataire 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 :

Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.
 L'immeuble était prêt pour l'habitation le : jour / mois / année

Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.
 L'immeuble était prêt pour l'habitation le : jour / mois / année

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

AVIS OBLIGATOIRE DU LOCATEUR LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL OU DE LA RENOUVELLEMENT DU BAIL

Avant d'être obligé de conclure un bail ou de le renouveler, le locateur doit :

- donner avis au locataire par écrit au moins 30 jours avant la date de la conclusion du bail ou de la conclusion de son renouvellement;
- indiquer au locataire le montant du loyer et les autres conditions du bail ou de son renouvellement;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locateur et leurs échéances;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locataire et leurs échéances;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locataire et leurs échéances;

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.

Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes sur été apportées :

Exemples : ajout de services personnels d'entretien personnel et de services additionnels, stationnement, chauffage.

II SIGNATURES

Signature du locateur (ou de son mandataire) : jour / mois / année
 Signature du locataire (ou de son mandataire) : jour / mois / année

III AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)

Un locataire marié ou seul civilement marié, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-loue son logement, cède son bail ou y met fin lorsque le locataire a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Avant de conclure un bail ou de le renouveler, le locateur doit :

- donner avis au locataire par écrit au moins 30 jours avant la date de la conclusion du bail ou de la conclusion de son renouvellement;
- indiquer au locataire le montant du loyer et les autres conditions du bail ou de son renouvellement;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locateur et leurs échéances;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locataire et leurs échéances;
- indiquer au locataire le montant des taxes et des autres obligations à être exécutées par le locataire et leurs échéances;

Le locataire doit remettre au locateur un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1091 C.c.Q.)

Section G : surlignée

Section H : option engagement solidaire

Note pour l'Annexe 6.

D'autres petites modifications apparaissent à l'endos, dans les MENTIONS


- en cas de décès : mention 9
- sur le cautionnement : mention 12
- en cas de travaux majeurs non urgents : mention 27
- la reprise pour subdivision : mention 45
- les avis de résiliation, notamment sur les nouveaux délais et sur les documents exigés en cas de violence de même que les services devant être considérés distinctement du loyer : mention 51

Autre amélioration :

inclusion d'un MODÈLE D'AVIS / Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail

avec son complément, un MODÈLE DE RÉPONSE / réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail

PAGE  **facebook** **DU COMITÉ LOGEMENT TROIS-RIVIÈRES !**

CLIQUEZ  **J'aime** **et PARTAGEZ!**