

# Le bail

## Description

Le bail de logement est le contrat entre vous et le propriétaire qui détermine les obligations de chacun. Il est la preuve que le propriétaire s'engage à procurer au locataire la pleine jouissance du logement pendant un certain temps en échange d'un loyer (art.1851 C.c.Q.).

## Format du bail

Le locataire a toujours un bail, qu'il soit verbal ou écrit. Mais exigez un bail écrit! Demandez au propriétaire de remplir le formulaire obligatoire (bail de logement). Le propriétaire doit vous donner votre copie au maximum 10 jours après que vous ayez signé (art. 1895 C.c.Q.).

## Durée du bail

Il n'y a pas de durée obligatoire au bail (art. 1851 C.c.Q.). Soyez attentif à sa durée parce qu'elle aura un effet sur les délais des avis à envoyer. Le bail peut commencer à n'importe quel moment de l'année. La durée maximale d'un bail est de 100 ans (art. 1880 C.c.Q.). Le bail à durée indéterminée cesse lorsqu'il est résilié par l'une ou l'autre des parties (art.1877 C.c.Q.).

## ATTENTION

Si le propriétaire a prévu un règlement d'immeuble, il doit vous remettre un exemplaire AVANT la signature du bail. Ce règlement fait partie intégrante du bail (art. 1894 C.c.Q.). Si vous pensez que les règlements que veut imposer le propriétaire sont exagérés, vérifiez auprès du tribunal.

## Contenu du bail

Le bail est le premier document auquel un locataire doit se référer lorsqu'il a des problèmes avec son logement. Il est donc bien important de le lire au complet et d'y inclure toutes les coordonnées jugées nécessaires et importantes (services inclus, animaux, équipement, etc.). Le loyer doit être indiqué dans le bail (art.1903 C.c.Q.).

## Le loyer

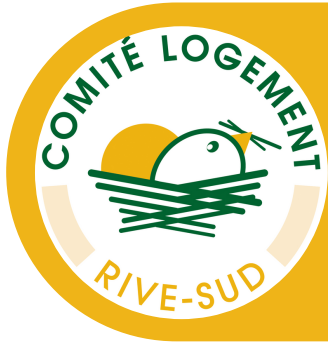
À la section G, le propriétaire doit vous indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois (art.1896 C.c.Q.). Si vous croyez que le loyer est trop élevé, il existe trois manières de le faire réajuster :

1. Si le propriétaire a rempli la section G et que le loyer indiqué est plus bas que celui pour lequel vous avez signé, vous avez 10 jours après LA SIGNATURE du bail pour déposer une demande au tribunal afin de demander une fixation de loyer (art.1950 C.c.Q.).

2. Si le propriétaire n'a pas rempli la section G vous avez un délai de 2 mois après LE DÉBUT du bail pour faire une demande au tribunal. C'est à vous de prouver que le montant du loyer était inférieur à celui que vous payez maintenant.

3. Si le propriétaire a écrit un faux montant à la section G vous avez 2 mois à partir DU MOMENT OÙ VOUS DÉCOUVREZ LA FAUSSE DÉCLARATION pour faire une demande de fixation de loyer au tribunal. Vous devrez également faire la preuve de la fausse déclaration.





# Lease

## Description

The lease is the contract between you and the landlord which determines the obligations of each. It is proof that the owner agrees to provide the tenant with full enjoyment of the accommodation for a certain period of time in exchange for rent (art.1851 C.C.Q.).

## Format of the lease

The tenant always has a lease, whether verbal or written. But ask for a written lease! Ask the landlord to fill out the mandatory form. The landlord must give you your copy no later than 10 days after you sign the lease (art.1895 C.C.Q.).

## Duration of the lease

There is no mandatory duration for a lease (art. 1851 C.C.Q.). Pay attention to its duration because it will have an effect on the timelines of notices to be sent. The lease can start at any time of the year. The maximum term of a lease is 100 years (art. 1880 C.C.Q.). A lease with an indeterminate term ends when it is resiliated by one or the other of the parties (art. 1877 C.C.Q.).

## ATTENTION

If the landlord has building by-laws, he must give you a copy BEFORE signing the lease. This by-law is an integral part of the lease (art. 1894 C.C.Q.). If you think the landlord's regulations are abusive, you can file a claim with the court.

## Contents of the lease

The lease is the first document that a tenant should refer to when they have problems with their dwelling. It is therefore very important to read it in its entirety and to include all the details deemed necessary and important (services included, animals, equipment, etc.). The rent must be indicated in the lease (article 1903 C.C.Q.).

## Rent

In section G, the landlord must indicate the lowest rent paid during the last 12 months (art.1896 C.C.Q.). If you think the rent is too high, there are three ways to get it readjusted:

1. If the landlord has completed section G and the indicated rent is lower than the one for which you signed, you have 10 days after SIGNING the lease to file a request with the court to request a fixing of the rent (art.1950 C.C.Q.).
2. If the landlord has not completed section G, you have 2 months after the START of the lease to apply to the court. It's up to you to prove that the rent was less than what you're paying now.
3. If the landlord has written a wrong amount in section G you have 2 months from THE TIME YOU DISCOVER THE FALSE DECLARATION to apply to the court for rent fixing. You will also need to provide proof of the false declaration.

