

# Modification du bail et augmentation de loyer

## En général

Le propriétaire ne peut modifier le montant du loyer (art.1906 C.c.Q.), ni toute autre clause en cours de bail. Les changements s'effectuent lors du renouvellement du bail et suite à un avis écrit. Il est important de respecter les délais (art.1942 C.c.Q.). Cet avis de modification doit indiquer en dollar le nouveau loyer proposé (art.1943 C.c.Q.).

MODIFICATIONS DU BAIL ET DÉLAIS

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE L'AVIS PAR LE PROPRIÉTAIRE	DÉLAI DE LA RÉPONSE PAR LE LOCATAIRE
12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Durée du bail indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la modification demandée	Dans le mois suivant la réception de l'avis

## ATTENTION

Il est important de noter que dans le cas d'un immeuble construit depuis cinq ans ou moins, le locataire qui refuse une augmentation de loyer doit quitter son logement à la fin du bail si la section F du bail fait mention de cette restriction (case cochée) (art.1955 C.c.Q.).

## Renouvellement du bail

Tout locataire a le droit aux maintiens des lieux (article 1936 C.c.Q.) - même lorsque l'immeuble est vendu (article 1937 C.c.Q.). En effet, le locataire ne peut être expulsé de son logement sans avoir reçu une décision du tribunal. Ce droit permet au locataire de renouveler son bail aussi longtemps que le logement lui convient (art. 1941 C.c.Q.).

## Réponses possibles du locataire

Le locataire a trois choix devant un avis de modification (art.1945 C.c.Q.)

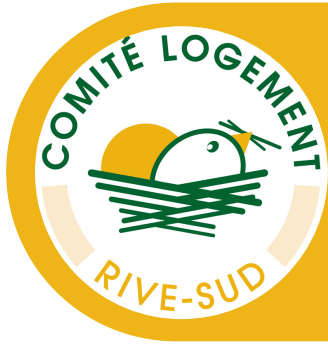
1. ACCEPTER, si les modifications conviennent. Dans ce cas, aucune réponse n'est nécessaire.
2. DÉMÉNAGER et ne pas renouveler le bail.
3. REFUSER les modifications ET RENOUVELER le bail. Ne pas répondre équivaut à une acceptation, alors il faut exprimer le refus, par écrit idéalement, à l'intérieur du mois de la réception de l'avis.

Le propriétaire qui se voit frapper d'un refus pourra soit s'adresser au tribunal pour demander de fixer le loyer à l'intérieur du mois suivant le refus, sinon le bail sera reconduit dans les mêmes conditions que l'année précédente (art.1947 C.c.Q.). Il peut aussi négocier avec le locataire pour trouver un terrain d'entente.

Si le propriétaire n'envoie aucun avis de renouvellement/modification du bail (loyer, durée, équipement, etc.), le locataire n'a rien à faire. À son expiration, le bail sera automatiquement renouvelé aux mêmes conditions (art. 1941 C.c.Q.).

Si le locataire souhaite déménager, il doit transmettre un avis à son propriétaire dans les délais (art. 1946 C.c.Q. - voir tableau).





# Changes to the lease and rent increase

## In general

The landlord cannot modify the rent (art.1906 C.C.Q.), nor any other clause during the lease term. The changes are made when the lease is renewed and following a written notice. It is important to respect the deadlines (art. 1942 C.C.Q.). The notice of modification or rent increase must indicate the new proposed rent in a dollar amount (art. 1943 C.c.Q.).

LEASE TERM	DEADLINE FOR THE LANDLORD'S NOTICE	DEADLINE FOR THE TENANT'S ANSWER
12 months or more	Between 3 and 6 months before the end of the lease	Within one month after receiving the notice
Shorter than 12 months	Between 1 and 2 months before the end of the lease	Within one month after receiving the notice
Indeterminate term	Between 1 and 2 months before the requested modification	Within one month after receiving the notice
Lease of a room	Between 10 and 20 days before the requested modification	Within one month after receiving the notice

## Possible answers for the tenant

The tenant has three choices when he or she receives a notice of modification (art. 1945 C.C.Q.)

- 1.ACCEPT, if the changes are suitable. In this case no response is necessary.
- 2.MOVE and not renew the lease, if desired.
- 3.REFUSE the modifications AND RENEW the lease. Not responding is equivalent to acceptance, so the refusal should be expressed, in writing ideally, within one month of receiving the notice.

The landlord whose modifications are refused can apply to the tribunal to ask to fix the rent within the month following the refusal. Otherwise, the lease will be renewed under the same conditions as the previous year (art. 1947 CCQ). They can also negotiate with the tenant to reach an agreement.

## ATTENTION

It is important to note that in the case of a building constructed in the last five years, the tenant who refuses a rent increase must quit his dwelling at the end of the lease if section F of the lease mentions this restriction (box checked) (art 1955 C.C.Q.).

## Renewal of the lease

Every tenant has a right to maintain occupancy (article 1936 C.C.Q.) - even when the building is sold (article 1937 C.C.Q.). Indeed, the tenant cannot be evicted from his dwelling without having received a court decision. This right allows the tenant to renew his lease for as long as the dwelling suits him (art. 1941 C.C.Q.).

If the landlord does not send any notice of renewal/modification to the lease (rent, duration, equipment, etc.), the tenant has nothing to do. At its expiration, the lease will be automatically renewed under the same conditions (art. 1941 C.C.Q.).

If the tenant wishes to move, he must send a notice to his owner within the time limits (art. 1946 C.C.Q. - see table).

