

## Renseignements généraux

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des propriétaires. Elles résument l'essentiel de la loi, sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Les numéros entre parenthèses renvoient à ces articles du Code civil. Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle.

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.

La Charte interdit aussi toute discrimination et tout harcèlement fondés sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Toute personne victime de discrimination ou de harcèlement pour un de ces motifs peut porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

De plus, sauf si les dimensions du logement le justifient, un propriétaire ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer dès conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou des enfants. Il ne peut non plus agir ainsi pour le seul motif qu'une personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du chapitre sur le louage du Code civil du Québec ou en vertu de la Loi sur la Régie du logement (art. 1899 C.c.Q.).

Nul ne peut harceler un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

Les parties doivent aussi toujours agir selon les règles de la bonne foi. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (art. 67i et 1375 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer des recours devant un tribunal. généralement la Régie du logement, dont:

- L'exécution de l'obligation;
- Le dépôt du loyer;
- La diminution du loyer;
- La résiliation du bail;
- Des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages-intérêts punitifs.

Par ailleurs, le propriétaire doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Notez que des règles particulières, qui n'ont pas été énoncées dans les présentes mentions, s'appliquent au bail d'un logement à loyer modique, au sens de l'article 1984 al. 2 du Code civil, lorsque le présent formulaire doit être utilisé.

## La conclusion du bail

### La langue du bail et du règlement de l'immeuble (art. 1897 C.c.Q.)

1. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre pour utiliser une autre langue.

### Les clauses du bail

2. Le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public (mention 3). Les règles de droit contenu dans les mentions 13, 14 et 52 à 54 sont supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent si les parties n'en conviennent pas autrement.

3. En vertu de l'article 1893 C.c.Q., les clauses qui dérogent aux articles 1854 (2e alinéa), 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876, 1883: 1892 à 1978 et 1984 à 1995 du Code civil sont sans effet (nulles).

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail:

- À son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 C.c.Q.);
- À son droit de sous-louer son logement ou de céder son bail (art. 1870 C.c.Q.).

On ne peut non plus se dégager de son obligation de donner un avis (art. 1898 C.c.Q.).

Est aussi sans effet:

- Une clause qui limite la responsabilité du propriétaire ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.);
- Une clause qui rend le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.);
- Une clause qui change les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifient (art. 1900 C.c.Q.);
- Une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail de 12 mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.);
- Une clause qui, dans un bail de plus de 12 mois, prévoit un **réajustement** du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois (art. 1906 C.c.Q.);
- Une clause par laquelle un locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
- Une clause qui prévoit le paiement total du loyer si le locataire fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.);
- Une clause qui limite le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont lui-même convient (art. 1900 C.c.Q.).

4. De plus, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire apprécier le caractère abusif d'une clause du bail, laquelle peut être annulée ou l'obligation qui en découle réduite (art. 1901 C.c.Q.).

## **Le droit au maintien dans les lieux**

5. Le locataire, à l'exception du sous-locataire (art. 1940 C.c.Q.), a un droit personnel de demeurer dans son logement (art. 1936 C.c.Q.). Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi, dont :

- La reprise du logement (mention 45);
- La résiliation du bail (art. 1863 C.c.Q.);
- La sous-location de plus de 12 mois (art. 1944 C.c.Q.) ;
- La subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation du logement (art. 1959 C.c.Q.).

6. Le droit au maintien dans les lieux peut s'étendre à certaines personnes lorsque cesse la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès du locataire, à condition qu'elles respectent les formalités prévues par la loi (art. 1938 C.c.Q.).

Ces personnes ne sont toutefois pas considérées comme des nouveaux locataires (art. 1951 C.c.Q.) (section G, Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire).

## **Le changement de propriétaire**

7. Le nouveau propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter le bail du locataire. Ce bail est continué et peut être reconduit comme tout autre bail (art. 1937 C.c.Q.).

8. Lorsque le locataire n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau propriétaire ou de la personne à qui payer le loyer, il peut, avec l'autorisation de la Régie du logement, y déposer le loyer (art. 1908 C.c.Q.).

## **Le décès**

9. Le décès du propriétaire ou du locataire ne met pas fin au bail (art. 1884 C.c.Q.). Le bail peut cependant être résilié, dans certains cas, par la succession (art. 1938 et 1939 C.c.Q.). Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail dans certaines circonstances (art. 1944 C.c.Q.)

## **Le non-paiement du loyer**

10. Le non-paiement du loyer confère au propriétaire le droit de demander au tribunal la condamnation du locataire au paiement du loyer. Et, si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail.

Les retards fréquents à payer le loyer peuvent aussi justifier la résiliation du bail si le propriétaire en subit un préjudice sérieux (art. 1863 et 1971 C.c.Q.).

## **La responsabilité des époux et des colocataires**

**La responsabilité des personnes mariées** (art. 397 C.c.Q.)

11. L'époux qui loue un logement pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps à moins que ce dernier n'ait, préalablement, informé le propriétaire de sa volonté de ne pas être tenu à cette dette.

## **La responsabilité des colocataires**

12. Si le bail est signé par plus d'un locataire, la responsabilité quant aux obligations découlant du bail est conjointe, c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu que pour sa part (art. 1518 C.c.Q.).

Toutefois, les colocataires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des

locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail (art. 1523 C.c.Q.).

La solidarité des colocataires ne se présume pas. Elle n'existe que si elle est expressément stipulée au bail (art. 1525 C.c.Q.).

13. Le propriétaire doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.) (mention 2).

14. Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable (art. 1855 C.c.Q.) (mention 2).

15. Le locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du propriétaire (art. 1919 C.c.Q.).

16. Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.).

17. Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès à celui-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

18. En cours de bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement (art. 1856 C.c.Q.).

## **L'entretien du logement et les réparations**

### **l'obligation d'entretien**

19. Le propriétaire a l'obligation de garantir au locataire que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 art. 2 C.c.Q.).

20. Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le propriétaire qui y effectue des travaux doit le remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

21. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du logement doit en aviser le propriétaire dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

22. La loi et les règlements concernant la sécurité, la salubrité, l'entretien ou l'habitabilité d'un immeuble doivent être considérés comme des obligations du bail (art. 1912 C.c.Q.).

### **le logement impropre à l'habitation**

23. Le locataire peut refuser de prendre possession d'un logement qui est impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Dans un tel cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

24. Le locataire peut abandonner son logement si celui-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser son propriétaire de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### **les réparations urgentes et nécessaires**

25. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, mais il conserve, selon les circonstances, des recours, dont le droit à une indemnité en cas d'évacuation temporaire.

Dans le cas de réparations urgentes, le propriétaire peut exiger une évacuation temporaire, sans avis et sans autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

**26.** Le locataire peut, sans l'autorisation de la Régie du logement, entreprendre une réparation ou engager une dépense urgente et nécessaire à la conservation ou à la jouissance du bien loué. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer son propriétaire de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile. Le propriétaire peut intervenir pour continuer lui-même les travaux.

Le locataire doit rendre compte au propriétaire des réparations entreprises et des dépenses engagées et lui remettre les factures. Il peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables qu'il a faites (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

### **Les travaux majeurs non urgents**

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**27.** Le propriétaire doit aviser le locataire avant d'entreprendre dans le logement des améliorations ou des réparations majeures qui ne sont pas urgentes. Si une évacuation temporaire est nécessaire, il doit lui offrir une indemnité égale aux dépenses raisonnables que le locataire devra assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable au locataire à la date de l'évacuation.

L'avis doit indiquer:

- La nature des travaux;
- La date à laquelle ils débiteront;
- L'estimation de leur durée et, s'il y a lieu;
- La période d'évacuation nécessaire;
- L'indemnité offerte;
- Toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux, sauf si le locataire doit évacuer le logement pour plus de 1 semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins 3 mois. Si le locataire ne répond pas dans les 10 jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si le locataire refuse d'évacuer ou ne répond pas, le propriétaire peut, dans les 10 jours du refus, demander à la Régie du logement de se prononcer sur l'évacuation. Par contre, lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation temporaire ou si le locataire accepte l'évacuation demandée, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de changer ou d'enlever une condition de réalisation des travaux qu'il considère abusive.

La Régie du logement peut être appelée à se prononcer sur le caractère raisonnable des travaux, leurs conditions de réalisation, la nécessité de l'évacuation et l'indemnité, s'il y a lieu.

### **L'accès et la visite du logement**

**28.** Pour l'exercice des droits d'accès au logement, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi:

- Le locataire, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée;
- Le propriétaire, en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée (art. 3, 6, 7, 1375 et 1857 C.c.Q.).

**29.** Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour:

- En vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h;
- Le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h;
- Y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h

Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures. Mais s'il s'agit de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.) (mention 27),

**30.** Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le logement (mentions 38, 41 et 51) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9 h et 21 h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.). Le propriétaire n'est pas obligé d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.

**31.** Le locataire peut exiger la présence du propriétaire, ou de son représentant lors d'une visite du logement ou de sa vérification (art. 1932 et 2130 C.c.Q.).

**32.** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser l'accès à son logement si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si le locataire n'autorise pas l'accès au logement pour un motif autre que ceux prévus par la loi, le propriétaire peut obtenir de la Régie du logement une ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.).

**33.** Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et du propriétaire (art. 1934 C.c.Q.).

**34.** Le propriétaire ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou au logement à un candidat à une élection provinciale, fédérale, municipale ou scolaire, à un délégué officiel nommé par un comité national ou à leur représentant autorisé, à des fins de propagande électorale ou de consultation populaire en vertu d'une loi (art. 1935 C.c.Q.).

### **Les avis** (art. 1898 C.c.Q.)

**35.** Tout avis concernant le bail, donné par le propriétaire (exemple: avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple: avis de non-reconduction du bail), doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. Il doit être donné à l'adresse indiquée au bail ou à une nouvelle adresse communiquée depuis.

Exception: Seul l'avis donné par le propriétaire pour avoir accès au logement peut être verbal (mention 29).

**36.** Dans le cas où un avis ne respecterait pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, il n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'en a pas subi de préjudice.

### **La reconduction et la modification du bail**

#### **La reconduction du bail** (art. 1941 C.c.Q.)

**37.** Le bail à durée fixe est renouvelé à son terme aux mêmes conditions et pour la même durée. On dit que le bail est reconduit de plein droit.

Le bail de plus de 12 mois n'est toutefois reconduit que pour 1 an.

Le propriétaire ne peut empêcher la reconduction du bail que dans certains cas (mentions 5 et 9). Il peut cependant, pour cette reconduction, le modifier s'il donne un avis au locataire (mentions 39 et 40).

Le locataire peut éviter cette reconduction à condition d'en aviser le propriétaire (mentions 38 et 41).

### **La non-reconduction du bail par le locataire**

(art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.)

**38.** Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe ou mettre fin à son bail à durée indéterminée, doit en aviser son propriétaire ou répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A.

### **La modification du bail**

**39.** le propriétaire peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction, Il peut, par exemple, en modifier la durée ou augmenter le loyer. Pour cela, il doit donner un avis de modification au locataire dans les délais indiqués au tableau B (art. 1942 C.c.Q.).

**40.** Le propriétaire doit, dans cet avis de modification, indiquer au locataire:

- La ou les modifications demandées;
- La nouvelle durée du bail, s'il désire modifier sa durée;
- Le nouveau loyer en dollars ou l'augmentation demandée, exprimée en dollars ou en pourcentage, s'il désire augmenter le loyer. Cependant, lorsque le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par la Régie du logement;
- Le délai de réponse accordé au locataire pour refuser la modification proposée, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis (art. 1943 et 1945 C.c.Q.).

### **La réponse à l'avis de modification** (art. 1945 C.c.Q.)

**41.** Le locataire qui a reçu un avis de modification du bail a 1 mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire pour y répondre et aviser celui-ci qu'il :

- Accepte la ou les modifications demandées; ou
- Refuse la ou les modifications demandées; ou
- Quitte le logement à la fin du bail.

Si le locataire ne répond pas, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire. Si le locataire refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans son logement car son bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction (mention 42).

Exception: Lorsque la section F est remplie, le locataire qui refuse la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

### **La fixation des conditions du bail par la Régie du logement**

(art. 1941 et 1947 C.c.Q.)

**42.** Le propriétaire a 1 mois, à compter de la réception de la réponse du locataire refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail (tableau B).

Si le propriétaire ne produit pas cette demande, le bail est reconduit aux mêmes conditions à l'exception de la durée qui ne peut excéder 12 mois.

### **L'entente sur les modifications** (art. 1895 C.c.Q.)

**43.** Lorsque le propriétaire et le locataire se sont entendus sur les modifications à apporter au bail (exemples: loyer, durée), le propriétaire doit remettre au locataire un écrit qui contient ces modifications au bail précédent, avant le début du bail reconduit.

### **La contestation du réajustement de loyer** (art. 1949 C.c.Q.)

**44.** Lorsqu'un bail de plus de 12 mois contient une clause de réajustement du loyer, le locataire ou le propriétaire peut contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement convenu et faire fixer le loyer.

Une demande à cet effet doit être déposée à la Régie du logement dans un délai de 1 mois à compter de la date où le réajustement doit prendre effet.

### **La reprise du logement**

(1960 à 1964 et 1967 à 1970 C.c.Q.)

**45.** Le locateur du logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour s'y loger ou y loger l'un des bénéficiaires prévus par la loi.

Si l'immeuble appartient à plus d'une personne, la reprise du logement ne peut généralement être exercée que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son époux ou concubin. (Exemple: un frère et une soeur copropriétaires ne peuvent reprendre un logement.) Il est à noter qu'une personne morale (compagnie) ne peut se prévaloir du droit à la reprise du logement.

Les bénéficiaires peuvent être:

- Le propriétaire, son père, sa mère, ses enfants ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- Le conjoint dont le propriétaire est séparé ou divorcé s'il en demeure le principal soutien.

Pour reprendre le logement, le locateur doit donner un avis dans les délais prescrits. Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis sont présentés au tableau C.

L'avis doit comprendre les éléments suivants:

- Le nom du bénéficiaire;
- Le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire, s'il y a lieu;
- La date prévue de reprise du logement.

### **La cession et la sous-location**

**46.** Quand un locataire cède son bail, il abandonne tous les droits et transfère toutes les obligations qu'il possède dans un logement à une personne appelée cessionnaire et, de ce fait, il est libéré de ses obligations face au propriétaire (art. 1873 C.c.Q.).

Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage à titre de sous-locateur envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire (art. 1870 C.c.Q.).

**47.** Le locataire a le droit de céder son bail ou de sous louer son logement avec le consentement du propriétaire.

Ce dernier ne peut toutefois refuser son consentement sans motif sérieux (art. 1870 et 1871 C.c.Q.).

**48.** Le locataire doit donner au propriétaire un avis de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement.

Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui le locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement (art. 1870 C.c.Q.).

S'il refuse, le propriétaire doit aviser le locataire des motifs de son refus dans les 15 jours de la réception de l'avis. Sinon, le propriétaire est réputé y avoir consenti (art. 1871 C.c.Q.).

**49.** Le propriétaire qui consent à la cession ou à la sous location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent (art. 1872 C.c.Q.).

**50.** La sous-location se termine au plus tard lorsque le bail du locataire prend fin. Toutefois, le sous-locataire n'est pas tenu de quitter le logement, tant qu'il n'a pas reçu un avis de 10 jours du sous-locateur ou, à défaut, du propriétaire (art. 1940 C.c.Q.) (mention 5).

#### **La résiliation du bail par le locataire** (art. 1974 C.c.Q.)

**51.** Un locataire peut résilier son bail:

- S'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
- S'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
- S'il s'agit d'une personne âgée, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet 3 mois après l'envoi d'un avis au propriétaire, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou 1 mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

#### **La remise du logement à la fin du bail** (mention 2)

**52.** le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délais de grâce n'étant prévu par la loi. Le locataire

doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.).

**53.** À la fin du bail, le locataire doit remettre le logement dans l'état ou il l'a reçu, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire et le propriétaire, sinon le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état (art 1890 C.c.Q.).

**54.** À la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'ils a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le logement, le propriétaire peut :

- Les conserver en en payant la valeur; ou
- Obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement dans l'état ou il l'a reçu.

Lorsqu'il est impossible de remettre le logement dans l'état ou il a été reçu, le propriétaire peut les conserver sans verser d'indemnité au locataire (art. 1891 C.c.Q.).