

# LES FICHES PRATIQUES DU BIL

## LE BAIL

### LE BAIL EST UN CONTRAT

Le bail est un contrat entre deux parties au même titre qu'un contrat de travail, qu'un contrat d'affaire ....

On peut définir le bail ainsi :

*« Le propriétaire (ou locateur) s'engage, par le bail et, moyennant le paiement du loyer, à offrir la jouissance paisible du lieu loué. »*

Un bail constitue donc un contrat au sens de la loi. Une fois qu'il est conclu, il entraîne des engagements pour chacune des parties, et personne ne peut l'annuler, à moins de circonstances particulières.

### OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

- Lui garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail;
- Obligation de délivrance du logement en bon état, avec tous les accessoires et services auxquels il a droit et à la date convenue,
- Offrir la jouissance paisible au locataire en cours de bail et assuré qu'il ne sera pas troublé par les autres locataires de l'immeuble,
- Faire toutes les réparations nécessaires au logement à l'exception des menues réparations d'entretien; maintenir le logement en bon état d'habitabilité.
- Ne pas changer la forme ou la destination du logement.

### POUR TOUT COMPLEMENT D'INFORMATION

#### Régie du logement

Village Olympique Pyramide Ouest, (D)  
5199, Rue Sherbrooke Est (à l'angle de Viau)  
RDC, bureau 2095  
Montréal (Québec) H1T 3X1  
Tel. : 514-873-2245 - [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

### CLAUSES ABUSIVES OU DITES « SANS EFFET » :

Par principe, toutes les clauses du bail qui vont à l'encontre de la loi ne peuvent être appliquées et sont dites « sans effet ».

Ces clauses peuvent :

- Limiter la responsabilité du propriétaire et l'exonérer de toute responsabilité relative au logement, et vous rendre responsable d'un dommage causé sans votre faute;
- Indiquer que le propriétaire peut refuser une cession du bail ou une sous-location des lieux;
- Permettre au propriétaire d'augmenter le loyer si le nombre d'occupant augmente en cours de bail,
- Indiquer que le bail n'est pas renouvelable;
- Autoriser le propriétaire à réajuster le loyer en cours de bail,
- Prévoir des frais ou des intérêts trop élevés en cas de chèque sans fond ou de retard de paiement de loyer,
- Mentionner que le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité,
- Limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes (ou entreprises) de son choix,

### OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- Payer son loyer en intégralité, à la date et selon les modalités prévues dans le bail,
- Maintenir le logement en état de propreté
- Faire les réparations mineures qui s'imposent
- Prévenir le propriétaire de tous problèmes dans le logement (fuites, infiltrations, présence de vermines ...)
- Ne pas nuire à la quiétude des autres occupants de l'immeuble
- Remettre le logement dans l'état initial au moment du départ.



Centre Éducatif  
Communautaire René-Goupil

## LES FICHES PRATIQUES SONT UNE REALISATION DU BUREAU INFO LOGEMENT

Elles sont à votre disposition, gratuitement, chez nous à l'adresse suivante :  
4105, 47<sup>ème</sup> Rue (coin Pie IX) – H1Z 1L6 – Montréal.

Elles sont également disponibles, en ligne, sur notre site internet :  
[www.cecr.org](http://www.cecr.org) Section BUREAU INFO LOGEMENT

Toute reproduction dans un but non lucratif est fortement encouragée à  
condition de mentionner la source !