

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	xix
REMERCIEMENTS	xxi
ABRÉVIATIONS UTILISÉES	xxiii
CHAPITRE I – CONCEPTS GÉNÉRAUX	1
1.1. Le louage résidentiel et son étendue	1
1.1.1. Le contrat de louage	1
1.1.1.1. Définition	1
1.1.1.2. Caractéristiques du contrat de louage	1
1.1.2. Le louage d'un logement	3
1.1.2.1. Le concept de logement	3
1.1.2.2. Le concept de chambre	5
1.1.2.3. Les baux à régime particulier	6
1.1.3. L'application des règles générales du louage en droit du logement	7
1.2. Locataire, locateur, propriétaire	7
1.3. Le calcul des délais	8
1.3.1. Les délais en jours	8
1.3.2. Les délais en mois	9
1.3.3. Les jours fériés et les jours assimilés	9
CHAPITRE II – AVANT D'EMMÉNAGER	11
2.1. La recherche d'un logement	11

2.1.1.	Les protections contre la discrimination.	11
2.1.1.1	Les protections de la <i>Charte des droits et libertés de la personne</i>	11
2.1.1.2.	Les protections du <i>Code civil du Québec</i> . .	12
2.1.2.	La collecte des renseignements personnels	13
2.1.3.	L'enquête de crédit.	15
2.1.4.	La demande de location	15
2.1.5.	Le dépôt.	15
2.2.	La signature du bail	17
2.2.1.	La conclusion du contrat	17
2.2.1.1.	La capacité de contracter.	17
2.2.1.2.	Le consentement libre et éclairé	19
2.2.2.	La langue du bail	23
2.2.3.	Le formulaire de bail obligatoire.	23
2.2.3.1.	L'identification des parties (section A)	24
2.2.3.2.	La description du logement loué (section B).	25
2.2.3.3.	La durée du bail (section C).	26
2.2.3.4.	Le loyer (section D)	27
2.2.3.5.	Les services et les conditions (section E) . .	28
2.2.3.6.	Les restrictions à la fixation du loyer (section F).	36
2.2.3.7.	L'avis au nouveau locataire (section G)	36
2.2.3.8.	Les signatures (section H)	37
2.2.3.9.	L'avis de résidence familiale (section I)	37
2.2.4.	L'annexe relative aux services offerts au locataire . .	38
2.2.5.	Les autres annexes au bail.	38
2.2.6.	Le règlement d'immeuble	39
2.2.7.	Le cautionnement	39
2.2.8.	La colocation	39
2.3.	L'arrivée dans le logement	40
2.3.1.	Les obligations du locateur	40
2.3.2.	Les recours du locataire.	41

CHAPITRE III – EN COURS DE BAIL	43
3.1. Les obligations du locataire	43
3.1.1. Le paiement du loyer	43
3.1.1.1. L'obligation du locataire	43
3.1.1.2. Les recours du locateur en cas de non-paiement	43
3.1.1.3. Les recours du locateur en cas de retards fréquents	44
3.1.2. L'utilisation du logement de façon responsable	45
3.1.3. Les réparations mineures	45
3.1.4. L'interdiction de faire des changements majeurs	46
3.1.5. La remise du logement en bon état	46
3.1.5.1. Généralités	46
3.1.5.2. Le retrait des meubles	47
3.1.5.3. Le retrait des constructions	47
3.1.6. La bonne conduite et le respect de la tranquillité	48
3.1.7. L'utilisation du logement à des fins résidentielles	49
3.2. Les obligations du locateur	51
3.2.1. Le maintien du logement en bon état	51
3.2.1.1. Généralités	51
3.2.1.2. La réglementation provinciale et municipale	52
3.2.1.3. Les travaux d'entretien faits par le locataire à la place du locateur	54
3.2.2. Le devoir de procurer la jouissance paisible des lieux	54
3.2.2.1. Les obligations du locateur à l'égard des troubles de fait	55
3.2.2.2. L'obligation de garantie à l'égard des troubles de droit	59
3.2.3. L'interdiction de faire des changements majeurs	60
3.3. La collaboration en cours de bail	60
3.3.1. Les communications entre les parties	60
3.3.2. Les bonnes relations entre locataire et locateur	61
3.3.3. L'accès et la visite du logement	64

3.3.4.	Les travaux majeurs	65
3.3.4.1.	La notion de travaux majeurs	65
3.3.4.2.	Les réparations urgentes et nécessaires . . .	66
3.3.4.3.	Les travaux majeurs non urgents	66
3.3.4.4.	Les personnes qui peuvent exécuter les travaux.	68
CHAPITRE IV – LE RENOUVELLEMENT DU BAIL		71
4.1.	Le droit au maintien dans les lieux	71
4.1.1.	La portée du droit	71
4.1.2.	Les bénéficiaires du droit	72
4.1.3.	Le renouvellement du bail	72
4.2.	Les modifications lors du renouvellement	73
4.2.1.	L'augmentation du loyer	73
4.2.1.1.	L'avis d'augmentation du loyer	73
4.2.1.2.	La réponse du locataire.	74
4.2.1.3.	Le recours du locateur	75
4.2.2.	La méthode de fixation du loyer	75
4.2.2.1.	Première étape: la période de référence . . .	77
4.2.2.2.	Deuxième étape: les revenus de l'immeuble	77
4.2.2.3.	Troisième étape: la variation des dépenses d'exploitation	78
4.2.2.4.	Quatrième étape: l'ajustement du revenu net	79
4.2.2.5.	Cinquième étape: les dépenses en immobilisation pour l'immeuble	80
4.2.2.6.	Sixième étape: le pourcentage d'ajustement des loyers.	81
4.2.2.7.	Septième étape: les dépenses en immobilisation spécifiques au logement . . .	81
4.2.2.8.	Huitième étape: le nouveau loyer	82
4.2.3.	Le formulaire de renseignements nécessaires	83
4.2.4.	Les pouvoirs du Tribunal en matière de fixation de loyer	84
4.2.4.1.	La diminution du loyer	84

4.2.4.2.	Le manque de renseignements.	84
4.2.4.3.	L'échelonnement des arriérés.	85
4.2.5.	Les exceptions à la méthode de fixation du loyer.	85
4.2.5.1.	Les baux exclus	85
4.2.5.2.	Le loyer de faveur.	85
4.2.6.	Les autres modifications au bail	86
4.2.6.1.	Les modifications sans impact sur le loyer	86
4.2.6.2.	Les modifications avec impact sur le loyer	87
CHAPITRE V – LA FIN DU BAIL.		89
5.1. La fin du bail demandée par le locateur		89
5.1.1.	La reprise du logement	89
5.1.1.1.	Les conditions d'exercice	89
5.1.1.2.	La procédure.	91
5.1.1.3.	Le contrôle exercé par le Tribunal	92
5.1.1.4.	Les recours du locataire après la reprise du logement.	93
5.1.2.	L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation	94
5.1.3.	Le déguerpissement	96
5.1.4.	Le bail du concierge	96
5.2. La fin du bail demandée par le locataire		97
5.2.1.	L'avis de non-reconduction.	97
5.2.2.	L'abandon du logement	97
5.2.2.1.	La notion de logement impropre à l'habitation.	97
5.2.2.2.	La procédure d'abandon	99
5.2.3.	La résiliation à la suite de l'attribution de certains types de logements.	99
5.2.4.	La résiliation pour violence conjugale ou agression sexuelle	101
5.2.5.	Le décès du locataire	102
5.2.6.	Les services qui se rattachent à la personne du locataire.	102

5.3. La résiliation en cours de bail	102
5.3.1. La convention de résiliation.	102
5.3.2. La cession de bail	103
5.3.3. La sous-location.	104
5.3.3.1. Généralités	104
5.3.3.2. La procédure.	105
5.3.3.3. La sous-location partielle	105
5.3.3.4. Les particularités du contrat de sous-location	107
5.4. L'occupation sans droit après la fin du bail	109
 CHAPITRE VI – LES LITIGES	111
 6.1. Le Tribunal administratif du logement	111
6.1.1. La nature du Tribunal.	111
6.1.2. Les missions du Tribunal	112
6.1.2.1. La mission d'adjudication.	112
6.1.2.2. La mission d'information	113
6.1.2.3. La mission de conciliation	113
6.1.2.4. La mission de recherche	114
6.1.2.5. La mission de diffusion.	114
6.1.3. La compétence du Tribunal	114
6.1.3.1. La compétence quant à l'objet du litige.	114
6.1.3.2. La compétence quant à la valeur du litige	116
6.1.4. La composition du Tribunal.	116
6.1.4.1. Les membres du Tribunal.	116
6.1.4.2. Les greffiers spéciaux	117
6.1.5. Les pouvoirs des membres du Tribunal.	119
6.1.5.1. Les pouvoirs généraux	119
6.1.5.2. Les pouvoirs à l'égard des abus de procédure.	119
6.1.5.3. Les pouvoirs à l'égard du non-respect des délais.	120
 6.2. La procédure devant le Tribunal administratif du logement	121
6.2.1. Les principes généraux de la procédure	121

6.2.2.	La mise en demeure	121
6.2.3.	La demande	123
6.2.3.1.	La forme de la demande	123
6.2.3.2.	Les personnes qui peuvent signer la demande	127
6.2.3.3.	La notification de la demande	128
6.2.3.4.	Les pièces au soutien de la demande	129
6.2.3.5.	La demande reconventionnelle	130
6.2.4.	Le paiement des frais	130
6.2.5.	Les délais	131
6.2.6.	Les incidents de l'instance	132
6.2.6.1.	L'amendement.....	132
6.2.6.2.	L'entente.....	133
6.2.6.3.	Le désistement.....	133
6.2.6.4.	La reprise d'instance et l'intervention	134
6.2.6.5.	La récusation	134
6.2.7.	La conciliation.....	135
6.2.8.	La gestion de l'instance.....	136
6.2.8.1.	La conférence de gestion	136
6.2.8.2.	Les autres mesures de gestion.....	137
6.2.9.	La conférence préparatoire	137
6.2.10.	L'avis de convocation	138
6.2.10.1.	La transmission de l'avis.....	138
6.2.10.2.	La mise au rôle des dossiers.....	138
6.2.10.3.	La remise de l'audience.....	138
6.2.11.	La représentation.....	139
6.2.11.1.	Le droit à l'avocat.....	139
6.2.11.2.	La représentation des personnes physiques.....	141
6.2.11.3.	La représentation des personnes morales ..	142
6.2.11.4.	La représentation des autres entités.....	142
6.2.11.5.	L'assistance par un tiers de confiance	143
6.2.12.	La preuve.....	143
6.2.12.1.	Généralités	143
6.2.12.2.	La preuve par enregistrement	144

6.2.12.3. Les témoins.....	145
6.2.12.4. La déclaration écrite pour valoir témoignage	147
6.2.12.5. Les expertises.....	147
6.2.13. L'audience	148
6.2.13.1. Le déroulement.....	148
6.2.13.2. Le décorum.....	149
6.2.13.3. La procédure sur dossier	150
6.2.14. La décision	150
6.2.15. L'appel	150
6.2.15.1. Le droit d'appel.....	150
6.2.15.2. La procédure.....	151
6.2.15.3. L'appel au fond	152
6.2.15.4. Le pourvoi en contrôle judiciaire	153
6.2.16. La rétractation, la révision et la rectification	154
6.2.16.1. La rétractation	154
6.2.16.2. La révision.....	155
6.2.16.3. La rectification.....	155
6.2.17. L'exécution de la décision.....	156
6.2.17.1. Généralités	156
6.2.17.2. Les dossiers de petites créances.....	157
6.2.17.3. Les ordonnances d'expulsion.....	157
6.2.17.4. Les autres ordonnances	159
6.3. Les recours prévus par le <i>Code civil du Québec</i>	160
6.3.1. Les dommages-intérêts.....	160
6.3.1.1. Les dommages-intérêts compensatoires ...	160
6.3.1.2. Les dommages-intérêts punitifs	161
6.3.1.3. Les intérêts et l'indemnité additionnelle ...	162
6.3.2. L'exécution en nature	162
6.3.3. La diminution de loyer	162
6.3.4. Le dépôt de loyer	163
6.3.5. La résiliation du bail	164
6.4. Les recours prévus par la <i>Loi sur le Tribunal administratif du logement</i>	165
6.4.1. La démolition d'un logement	165

6.4.1.1.	La procédure devant le Tribunal administratif du logement	165
6.4.1.2.	La procédure sous l'autorité d'une municipalité	166
6.4.2.	Le fractionnement d'un ensemble immobilier	168
6.4.3.	La conversion d'un logement en copropriété divisée	169
6.4.3.1.	Généralités	169
6.4.3.2.	Les règles particulières à l'agglomération de Montréal	169
6.4.3.3.	L'avis d'intention	170
6.4.3.4.	La demande au Tribunal administratif du logement	170
6.4.3.5.	La décision du Tribunal	170
6.4.3.6.	La vente des fractions de copropriété	171
6.5.	Les autres recours	172
6.5.1.	L'inspecteur municipal	172
6.5.2.	Les autres instances publiques	172
6.5.3.	Le droit pénal	173
6.5.4.	L'injonction	173
6.5.5.	L'action collective	174
CHAPITRE VII – LES RÈGLES PARTICULIÈRES À CERTAINS BAUX		175
7.1.	Le logement situé dans une résidence privée pour aînés	175
7.1.1.	Généralités	175
7.1.1.1.	Définition	175
7.1.1.2.	La certification	176
7.1.2.	La signature du bail	177
7.1.3.	Les obligations de l'exploitant en cours de bail	178
7.1.4.	Le renouvellement du bail	179
7.1.5.	La fin du bail	180
7.1.5.1.	La résiliation du bail à la demande du résident	180
7.1.5.2.	La cessation des activités de la résidence	181

7.1.5.3.	La relocalisation par les autorités.	182
7.1.5.4.	La dégradation de l'état de santé du résident.	182
7.1.6.	Les recours des parties.	183
7.2.	Les logements à loyer modique	184
7.2.1.	Généralités	184
7.2.2.	L'attribution du logement	185
7.2.2.1.	Les catégories de logements.	185
7.2.2.2.	Les modalités d'attribution.	186
7.2.3.	Le calcul du loyer.	190
7.2.4.	Les limites au droit au maintien dans les lieux	191
7.2.4.1.	Le transfert de logement.	191
7.2.4.2.	Les restrictions quant au transfert du droit	191
7.2.5.	La fin du bail.	192
7.2.5.1.	La résiliation à la suite d'une fausse déclaration	192
7.2.5.2.	La résiliation par avis du locataire	192
7.3.	Les coopératives d'habitation	192
7.3.1.	Le modèle coopératif	192
7.3.2.	Les types de coopératives d'habitation	194
7.3.3.	Le fonctionnement de la coopérative	194
7.3.3.1.	Le conseil d'administration	194
7.3.3.2.	L'assemblée générale.	195
7.3.3.3.	Les dirigeants.	195
7.3.4.	L'attribution des logements	196
7.3.5.	Les règles particulières	196
7.3.5.1.	Les logements à loyer modique	196
7.3.5.2.	La détermination du loyer	197
7.3.5.3.	Le retrait du statut de membre et ses conséquences.	197
7.4.	Le bail d'un logement situé dans un établissement d'enseignement.	199
7.4.1.	Généralités	199

7.4.2. Les règles particulières	199
7.4.2.1. Les restrictions au droit au maintien dans les lieux	199
7.4.2.2. La fin du bail	200
7.5. Le bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile	200
RÉFÉRENCES	203
Table de la législation	203
Table de la jurisprudence	208
Bibliographie	222
LÉGISLATION CITÉE	225
INDEX	231
ANNEXE – TABLEAU DES PRINCIPAUX DÉLAIS EN DROIT DU LOGEMENT	237