

RENOUVELER SON BAIL OU AUGMENTATION D'UN LOYER?

Vous êtes fatigués de déneiger quotidiennement vos marches d'escalier ou le stationnement de votre appartement? Vous venez enfin de trouver la maison de vos rêves et vous devez quitter votre logement? Pour ce faire, vous devrez respecter les procédures et les délais prévus par la loi. La présente chronique juridique abordera différentes questions fréquemment posées dans le domaine de la location de logement, telles que la non-reconduction et l'avis de modification du bail de logement d'habitation.

En premier lieu, le locateur ou le locataire qui désire **modifier** les conditions de son bail de logement doit respecter la procédure prévue par le *Code civil du Québec*. Ainsi, il doit transmettre un avis de modification par écrit, et ce, dans les délais légaux. Ces derniers varient selon la durée du bail. De plus, l'avis écrit doit contenir la nouvelle durée du bail, les modifications désirées et le délai accordé au locataire afin de répondre par écrit à cette demande de modification. Si le délai laissé au locataire n'est pas déterminé par écrit, il est réputé être de 30 jours à partir de la date de réception de l'avis.

Le locataire qui reçoit un avis de modification a trois choix : il peut accepter, refuser et quitter, ou refuser et contester ces modifications. Pour ce faire, il doit transmettre un avis écrit à son locateur contenant les arguments de son refus. Le locataire et le locateur qui ne s'entendent pas sur les modifications à apporter peuvent s'adresser à la *Régie du logement* pour qu'elle se prononce sur ces dernières. Il est important de spécifier qu'il n'existe pas de restriction ou de limitation légale concernant l'augmentation possible du loyer par les locateurs. Bien qu'il y ait des normes qui établissent l'indexation du coût de la vie, il n'existe, en droit québécois, aucune obligation au locateur de suivre ces normes. Toutefois, une augmentation disproportionnée ou abusive du loyer pourrait être considérée comme une expulsion déguisée.

En deuxième lieu, en ce qui concerne les **avis de non-reconduction** de bail de logement d'habitation, il importe aussi de respecter les délais légaux. Toutefois, en cas de non-respect, tout comme en l'absence d'avis, le bail est réputé être reconduit automatiquement pour la même durée que le bail initial. Ce principe de reconduction automatique vaut à l'égard des occupants du logement, sous réserve des exceptions telles que la sous-location, etc. Le tableau qui suit vous permettra de connaître les délais à respecter selon votre situation :

	Délai au locataire pour répondre à un avis de modification à son bail de logement	Délai pour transmettre un avis de non-reconduction ou une modification au bail de logement
Bail de 12 mois ou plus	Dans le mois suivant la réception de l'avis	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail de 12 moins et moins	Dans le mois suivant la réception de l'avis	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Dans le mois suivant la réception de l'avis	Entre 1 et 2 mois avant la fin souhaitée du bail



**CENTRE DE JUSTICE
DE PROXIMITÉ**
Saguenay –
Lac-Saint-Jean

En terminant, ce qui importe lorsque vous désirez transmettre les avis de non-reconduction ou de modification d'un bail de logement d'habitation, autant pour le locateur que pour le locataire, c'est de garder une preuve de transmission afin de vous prémunir d'un éventuel recours et ainsi être en mesure de démontrer que votre avis a bel et bien été transmis dans les délais. La *Régie du logement* met à la disposition des locataires et des locateurs des modèles d'avis sur son site Internet : « <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/avis/avis.asp> ».

Pour plus d'information en lien avec les logements d'habitation, ou pour toutes autres questions, n'hésitez pas à communiquer avec un membre de l'équipe du Centre de justice de proximité du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Me Marie-Claude Fortin
agente à l'information juridique.