

**BAIL**dans un établissement  
d'enseignement

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

**A** ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)  
(L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT) (L'ÉTUDIANT)Université de Montréal  
Le Service des résidences  
2350, boul Édouard-Montpetit  
Montréal, Québec  
H3T 1J4Téléphone: (514) 343-6531  
residences@umontreal.ca  
Représenté par: Lyne McKay, Directrice

Les noms indiqués au bail doivent être celui de l'établissement d'enseignement et celui de l'étudiant que la loi les autorise à utiliser.

**B** DESCRIPTION ET DESTINATION DE LA CHAMBRE LOUÉE, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)

Si l'objet du bail est un logement au lieu d'une chambre, il y a lieu de faire les adaptations nécessaires.

**Adresse et description de la chambre**

No. Studio:

Adresse de l'immeuble: 2350 Édouard-Montpetit, MONTREAL, QUEBEC, H3T 1J4

La chambre est louée à des fins résidentielles seulement.

<input type="checkbox"/>	Stationnement extérieur	Emplacement	_____
<input type="checkbox"/>	Stationnement intérieur	Emplacement	_____

Des **meubles** sont loués et inclus dans le loyer.  Oui  Non**Appareils**
 Cuisinière  
 Four à micro-ondes  
 Réfrigérateur
**Meubles**
 Table(s)   1    Canapé(s)  
 Chaise(s)   1    Fauteuil(s)  
 Commode(s)   1    Lit(s)
**Autres**
 Espace de rangement  
 Autres   Téléphone    
  Miroir    
  Avertisseur de fumée    
  Luminaires  

L'établissement d'enseignement et l'étudiant s'engagent, selon les responsabilités de chacun, à respecter la réglementation relative à la présence et au bon fonctionnement d'un ou des avertisseurs de fumée dans la chambre et dans l'immeuble.

_____	<u>  01/09/2017  </u>	_____	<u>  01/09/2017  </u>
Initiales du mandataire de l'établissement d'enseignement	Jour/Mois/Année	Initiales de l'étudiant	Jour/Mois/Année

**C** DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)**DURÉE**Du   01/09/2017   au   30/04/2018    
Jour/Mois/Année Jour/Mois/Année

## D Loyer (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$ .  Par mois  Par semaine  
Le coût total des services est de \_\_\_\_\_ \$ .  Par mois  Par semaine  
Le loyer total est de **389.00** \$ .  Par mois  Par semaine

### DATE DU PAIEMENT

#### PREMIER TERME

Le loyer sera payé à la signature du bail.

#### AUTRES TERMES

Le paiement du loyer se fera le 1er jour  Du mois  De la semaine

#### MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant:  Argent comptant  
 Chèque  Virement bancaire électronique  Autre Carte de débit

L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.

Oui  Non \_\_\_\_\_  
Initiales de l'étudiant

#### LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au 2350, boul Édouard-Montpetit, Montréal

**Loyer:** Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

**L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés).**

**Paiement du premier terme de loyer:** Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

**Paiement des autres termes:** Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.

**Mode de paiement:** L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

**Preuve de paiement:** L'étudiant a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

**Lieu du paiement:** Le loyer est payable au domicile de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

## E SERVICES ET CONDITIONS

### RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant **avant** la conclusion du bail.

Remis le 01/09/2017 \_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année Initiales de l'étudiant

**Règlement de l'immeuble:** Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien de la chambre et des lieux d'usage commun.

**S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement doit en remettre un exemplaire à l'étudiant avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).**

**Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.**

**Constat des lieux:** En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

### SERVICES DU CONCIERGE

Bureaux administratifs durant les heures d'ouverture

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:

Administration 514-343-6531  
La sûreté (urgence) 514-343-7771

### LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:

	Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant
Chauffage de la chambre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input checked="" type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Internet avec fil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité (autre usage que le chauffage)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

### AUTRES CONDITIONS

1)Aucun des studios situés dans le pavillon Thérèse-Casgrain, dans l'annexe du pavillon 2442 ainsi que dans la Tour Est (14ième au 19ième) ne peut être loué ou occupé par un étudiant après le 1er mai de chaque année. Lorsqu'un étudiant a droit au maintien dans les lieux et qu'il continue d'occuper l'un de ces studios après le 1er mai. Le Service des Résidences peut, à son gré, le reloger dans un autre studio des résidences. Les studios doubles et suites avec salle de bain ne sont pas touchés par cette mesure. 2)Règlement de l'immeuble : Le présent bail est assujéti à tous les termes et conditions qui le régissent en vertu de la loi ainsi qu'aux règlements internes du Service des Résidences (notamment concernant les articles 3,3 et 3,4) dont un exemplaire est annexé au présent bail pour en faire partie intégrante et a été remis au locataire avec le formulaire de demande de location. 3) L'installation de climatiseur est interdit dans les studios 4) Dans le cas d'un studio double les deux occupants (s'il y a lieu) s'engagent solidairement au bail

COPIE DU LOCATEUR

52012 0000000

**F | RESTRICTIONS AU DROIT A LA FIXATION DU LOYER ET A LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)**

**L'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:**

- La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_  
**OU** \_\_\_\_\_ Jour/Mois/Année
- La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Jour/Mois/Année

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

**G | AVIS AU NOUVEL ETUDIANT (art. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

**Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.**

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de **385.00** \$.

- Par mois
- Par semaine
- Autre \_\_\_\_\_

Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.

- Oui
- Non

Si la case "Non" a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout ou retrait d'un service):

Si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

\_\_\_\_\_  
Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

01/09/2017  
\_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année

**H | SIGNATURES**

\_\_\_\_\_  
Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

01/09/2017  
\_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année

\_\_\_\_\_  
Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)

01/09/2017  
\_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année

**Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple: caution).**

Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)	Signature	Qualité
2350, boul Édouard-Montpetit, Montréal		_____ Jour/Mois/Année

**L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.)**





## D Loyer (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)

Le loyer est de \_\_\_\_\_ \$ .  Par mois  Par semaine  
Le coût total des services est de \_\_\_\_\_ \$ .  Par mois  Par semaine  
Le loyer total est de **389.00** \$ .  Par mois  Par semaine

### DATE DU PAIEMENT

#### PREMIER TERME

Le loyer sera payé à la signature du bail.

#### AUTRES TERMES

Le paiement du loyer se fera le 1er jour  Du mois  De la semaine

#### MODE DE PAIEMENT

Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant:  Argent comptant  
 Chèque  Virement bancaire électronique  Autre Carte de débit

L'étudiant accepte de remettre des chèques postdatés à l'établissement d'enseignement pour la durée du bail.

Oui  Non \_\_\_\_\_  
Initiales de l'étudiant

#### LIEU DU PAIEMENT

Le loyer sera payable au 2350, boul Édouard-Montpetit, Montréal

**Loyer:** Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

**L'établissement d'enseignement ne peut exiger aucune autre somme d'argent de l'étudiant (exemple: dépôt pour les clés).**

**Paiement du premier terme de loyer:** Lors de la conclusion du bail, l'établissement d'enseignement ne peut exiger d'avance que le paiement du **premier terme** de loyer (exemples: le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

**Paiement des autres termes:** Le loyer est payable le **premier jour** de chaque terme (exemples: mois, semaine), sauf entente contraire.

**Mode de paiement:** L'établissement d'enseignement ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

**Preuve de paiement:** L'étudiant a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

**Lieu du paiement:** Le loyer est payable au domicile de l'étudiant, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

## E SERVICES ET CONDITIONS

### RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis à l'étudiant **avant** la conclusion du bail.

Remis le 01/09/2017 \_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année Initiales de l'étudiant

**Règlement de l'immeuble:** Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien de la chambre et des lieux d'usage commun.

**S'il existe un tel règlement, l'établissement d'enseignement doit en remettre un exemplaire à l'étudiant avant la conclusion du bail pour que ce règlement en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).**

**Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevenir à la loi.**

**Constat des lieux:** En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), l'étudiant est présumé avoir reçu la chambre en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

### SERVICES DU CONCIERGE

Bureaux administratifs durant les heures d'ouverture

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:

Administration 514-343-6531  
La sûreté (urgence) 514-343-7771

### LES SERVICES SUIVANTS SONT ASSUMÉS PAR:

	Établissement d'enseignement	Étudiant		Établissement d'enseignement	Étudiant
Chauffage de la chambre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input checked="" type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Internet avec fil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité (autre usage que le chauffage)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réseau internet sans fil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Téléphone	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

### AUTRES CONDITIONS

1)Aucun des studios situés dans le pavillon Thérèse-Casgrain, dans l'annexe du pavillon 2442 ainsi que dans la Tour Est (14ième au 19ième) ne peut être loué ou occupé par un étudiant après le 1er mai de chaque année. Lorsqu'un étudiant a droit au maintien dans les lieux et qu'il continue d'occuper l'un de ces studios après le 1er mai. Le Service des Résidences peut, à son gré, le reloger dans un autre studio des résidences. Les studios doubles et suites avec salle de bain ne sont pas touchés par cette mesure. 2)Règlement de l'immeuble : Le présent bail est assujéti à tous les termes et conditions qui le régissent en vertu de la loi ainsi qu'aux règlements internes du Service des Résidences (notamment concernant les articles 3,3 et 3,4) dont un exemplaire est annexé au présent bail pour en faire partie intégrante et a été remis au locataire avec le formulaire de demande de location. 3) L'installation de climatiseur est interdit dans les studios 4) Dans le cas d'un studio double les deux occupants (s'il y a lieu) s'engagent solidairement au bail

COPIE DU LOCATAIRE  
52012 0000000

**F | RESTRICTIONS AU DROIT A LA FIXATION DU LOYER ET A LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)**

**L'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:**

- La chambre est située dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_  
**OU** \_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année
- La chambre est située dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple: diminution de loyer).

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, l'étudiant qui refuse une modification de son bail demandée par l'établissement d'enseignement, telle une augmentation de loyer, **doit quitter** sa chambre à la fin du bail (mentions 42 et 44).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si l'étudiant refuse la modification du bail demandée par l'établissement d'enseignement et désire continuer à demeurer dans sa chambre, le bail est alors reconduit. L'établissement d'enseignement peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 44 et 45).

**G | AVIS AU NOUVEL ETUDIANT (art. 1896 ET 1950 C.c.Q.)**

**Avis obligatoire de l'établissement d'enseignement lors de la conclusion du bail, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.**

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre chambre au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de **385.00** \$.

- Par mois
- Par semaine
- Autre \_\_\_\_\_

Le bien loué, les services offerts par l'établissement d'enseignement et les conditions de votre bail sont les mêmes.

- Oui
- Non

Si la case "Non" a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemple: ajout ou retrait d'un service):

Si le nouvel étudiant paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Si l'établissement d'enseignement n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail, le nouvel étudiant peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.

Le nouvel étudiant peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

\_\_\_\_\_  
Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

01/09/2017  
Jour/Mois/Année

**H | SIGNATURES**

\_\_\_\_\_  
Signature du mandataire de l'établissement d'enseignement

01/09/2017  
Jour/Mois/Année

\_\_\_\_\_  
Signature de l'étudiant (ou de son mandataire)

01/09/2017  
Jour/Mois/Année

**Toute autre personne qui signe le bail doit indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemple: caution).**

\_\_\_\_\_  
Nom (ÉCRIRE LISIBLEMENT)

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Qualité

2350, boul Édouard-Montpetit, Montréal

\_\_\_\_\_  
Jour/Mois/Année

**L'établissement d'enseignement doit remettre à l'étudiant un exemplaire de ce bail dans les dix jours de sa conclusion (art. 1895 C.c.Q.)**

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

Les présentes mentions décrivent la plupart des droits et obligations des établissements d'enseignement-locataires et des étudiants-locataires. 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.) et les règles spécifiques du bail dans un établissement d'enseignement contenues aux articles 1979 à 1983 C.c.Q.

Les exemples donnés dans les mentions ont une valeur informative et servent à illustrer une règle. Pour connaître d'autres obligations auxquelles peuvent être astreintes les parties à un contrat de bail, on peut se reporter au Code civil du Québec. 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. 6, 7 et 1375 C.c.Q.).

Les mentions s'appliquent à tout lieu loué à des fins d'habitation ainsi qu'aux services, aux accessoires et aux dépendances de la chambre, qu'ils soient inclus dans le bail de la chambre ou dans un autre bail. Des exceptions s'appliquent (art. 1892 C.c.Q.).

Sauf si les dimensions de la chambre le justifient, un établissement d'enseignement ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses notamment pour le seul motif qu'elle est enceinte. 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 étudiant de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte sa chambre. En cas de violation, des dommages-intérêts punitifs peuvent être réclamés (art. 1902 C.c.Q.).

L'inexécution d'une obligation par une partie donne le droit à l'autre partie d'exercer certains recours devant un tribunal, généralement la Régie du logement. Ces recours concernent notamment l'exécution d'une obligation, la diminution du loyer, la résiliation du bail, des dommages-intérêts et, dans certains cas, des dommages punitifs.

**Charte des droits et libertés de la personne**

Ces droits et obligations doivent s'exercer dans le respect des droits reconnus par la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, 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. La Charte protège également la personne âgée ou handicapée contre toute forme d'exploitation.

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

**Accès aux documents et protection des renseignements personnels**

L'établissement d'enseignement, s'il est un organisme public, doit respecter les prescriptions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Sinon, il doit respecter les prescriptions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

**LA CONCLUSION DU BAIL**

**La langue du bail et du règlement de l'immeuble**

1. Le bail et le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Toutefois, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre expressément pour utiliser une autre langue (art. 1897 C.c.Q.).

**Les clauses du bail**

2. L'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent s'entendre sur différentes clauses, mais ils ne peuvent déroger par une clause du bail aux dispositions d'ordre public.

Les règles de droit contenues dans les mentions 18, 19, 47 et 48 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 al. 2, 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868, 1869, 1883, 1892 à 1939, 1941 à 1955, 1959 à 1961 et 1965 à 1983 C.c.Q. sont sans effet.

Par exemple, on ne peut renoncer dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936, 1979 et 1983 C.c.Q.).

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

Sont aussi sans effet :

- une clause qui limite la responsabilité de l'établissement d'enseignement ou le libère d'une obligation (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui rend l'étudiant responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit un réajustement du loyer dans un bail d'une durée de douze mois ou moins (art. 1906 C.c.Q.) ;
- une clause par laquelle un étudiant reconnaît que la chambre est en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.) ;
- une clause qui prévoit le paiement total du loyer si l'étudiant fait défaut d'effectuer un versement (art. 1905 C.c.Q.) ;
- une clause qui limite le droit de l'étudiant 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. L'étudiant peut s'adresser à la Régie du logement 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. L'étudiant a un droit personnel de demeurer dans sa chambre (art. 1936 C.c.Q.).

Il ne peut en être expulsé que dans certains cas prévus à la loi, dont :

- la résiliation du bail pour défaut d'exécuter ses obligations (art. 1863 C.c.Q.) ;
- la résiliation du bail si l'étudiant cesse d'étudier à temps plein, termine ses études ou n'est plus inscrit à l'établissement d'enseignement (art. 1982 et 1983 C.c.Q.).

6. L'étudiant qui loue une chambre dans un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle il est inscrit à temps plein dans cet établissement d'enseignement (art. 1979 C.c.Q.).

Cependant, l'étudiant n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il loue une chambre dans un établissement d'enseignement autre que celui où il est inscrit (art. 1979 C.c.Q.).

7. L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail (art. 1980 C.c.Q.).

8. L'étudiant qui a loué une chambre pour la seule période estivale n'a pas droit au maintien dans les lieux (art. 1979 C.c.Q.).

9. Le bail d'un étudiant cesse de plein droit lorsque celui-ci termine ses études ou lorsqu'il n'est plus inscrit à cet établissement d'enseignement (art. 1983 C.c.Q.).

10. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, l'établissement d'enseignement peut résilier le bail en donnant un avis d'un mois.

L'étudiant peut toutefois, dans un délai d'un mois de la réception de l'avis de résiliation, contester son bien-fondé en déposant une demande à la Régie du logement (art. 1982 C.c.Q.).

11. Lorsqu'un étudiant cesse d'étudier à temps plein, il peut de même résilier son bail en donnant un avis d'un mois (art. 1982 C.c.Q.).

12. Selon l'article 1974.1 C.c.Q., un étudiant peut aussi résilier son bail si sa sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers.

**Le nouveau locateur**

**13. Le nouveau locateur est tenu de respecter le bail de l'étudiant (art. 1937 C.c.Q.).**

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

**Le non-paiement du loyer**

15. Le non-paiement du loyer confère à l'établissement d'enseignement le droit de demander au tribunal la condamnation de l'étudiant au paiement du loyer. Et, si l'étudiant est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, l'établissement d'enseignement peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de l'étudiant.

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

**LA REMISE DE LA CHAMBRE AU DÉBUT DU BAIL**

16. L'établissement d'enseignement doit, à la date prévue pour la remise de la chambre, la délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, l'établissement d'enseignement et l'étudiant peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, l'établissement d'enseignement ne peut se dégager de son obligation de livrer la chambre, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

17. L'établissement d'enseignement ne peut offrir une chambre 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. L'étudiant peut refuser de prendre possession d'une telle chambre. Dans ce cas, le bail est résilié automatiquement (art. 1913 et 1914 C.c.Q.).

**LA JOUISSANCE DES LIEUX**

18. L'établissement d'enseignement doit procurer à l'étudiant la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 1 C.c.Q.).





**19.** L'étudiant 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.).

**20.** L'étudiant ne peut, sans le consentement de l'établissement d'enseignement, employer ou conserver dans la chambre une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance de l'établissement d'enseignement (art. 1919 C.c.Q.).

**21.** L'étudiant et les personnes à qui il permet l'usage de sa chambre ou l'accès à celle-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 C.c.Q.).

**22.** En cours de bail, l'établissement d'enseignement et l'étudiant ne peuvent changer la forme ou la destination de la chambre (art. 1856 C.c.Q.).

## L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

### L'obligation d'entretien

**23.** L'établissement d'enseignement a l'obligation de garantir à l'étudiant que la chambre peut servir à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail (art. 1854 al. 2 C.c.Q.).

**24.** L'étudiant doit maintenir les lieux en bon état de propreté. L'établissement d'enseignement qui y effectue des travaux doit les remettre en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.).

**25.** L'étudiant qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles des lieux loués doit en aviser l'établissement d'enseignement dans un délai raisonnable (art. 1866 C.c.Q.).

**26.** 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.).

**27.** L'étudiant peut abandonner sa chambre si celle-ci devient impropre à l'habitation. Il doit alors aviser l'établissement d'enseignement de l'état de la chambre, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent (art. 1915 C.c.Q.).

### Les réparations urgentes et nécessaires

**28.** L'étudiant 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, l'établissement d'enseignement peut exiger une évacuation temporaire, sans avis ni autorisation de la Régie du logement (art. 1865 C.c.Q.).

**29.** L'étudiant 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 des lieux loués. Toutefois, il ne peut agir ainsi que s'il a informé ou tenté d'informer l'établissement d'enseignement de la situation et si ce dernier n'a pas agi en temps utile.

L'établissement d'enseignement peut intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

L'étudiant doit rendre compte à l'établissement d'enseignement 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 effectuées (art. 1868 et 1869 C.c.Q.).

### Les travaux majeurs non urgents

(art. 1922 à 1929 C.c.Q.)

**30.** L'établissement d'enseignement doit aviser l'étudiant avant d'entreprendre dans les lieux loués 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 l'étudiant devra

assumer durant les travaux. Cette indemnité est payable à l'étudiant 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 ainsi que toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux de l'étudiant.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue du début des travaux, sauf si l'étudiant doit évacuer la chambre pour plus d'une semaine. Dans ce cas, l'avis est d'au moins trois mois.

Si l'étudiant ne répond pas dans les dix jours de la réception de l'avis qui prévoit une évacuation temporaire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Si l'étudiant refuse d'évacuer ou ne répond pas, l'établissement d'enseignement peut, dans les dix 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 l'étudiant accepte l'évacuation demandée, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander à la Régie du logement de modifier ou de supprimer une condition de réalisation des travaux qu'il considère comme 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 DES LIEUX

**31.** Pour l'exercice des droits d'accès à la chambre, l'établissement d'enseignement et l'étudiant doivent agir selon les règles de la bonne foi :

- l'étudiant, en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façon injustifiée ;
  - l'établissement d'enseignement, 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.).
- 32.** L'établissement d'enseignement peut, en cours de bail, avoir accès à la chambre pour :
- en vérifier l'état entre 9 h et 21 h ;
  - la faire visiter par un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h ;
  - y effectuer des travaux entre 7 h et 19 h.

Dans ces trois cas, l'établissement d'enseignement doit donner à l'étudiant un avis verbal de vingt-quatre heures. En cas de travaux majeurs, le délai d'avis diffère (art. 1898, 1931 et 1932 C.c.Q.).

**33.** L'étudiant qui n'a pas donné d'avis de reconduction de son bail ou qui exerce son droit de résilier son bail doit permettre à l'établissement d'enseignement de faire visiter la chambre par un locataire éventuel dans le mois précédant la fin du bail. Cette visite doit s'effectuer entre 9 h et 21 h. L'étudiant doit aussi permettre à l'établissement d'afficher la chambre à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.).

L'établissement d'enseignement n'est pas obligé d'aviser l'étudiant de la visite d'un locataire éventuel vingt-quatre heures à l'avance.

**34.** L'étudiant peut exiger la présence d'un représentant de l'établissement d'enseignement lors d'une visite de la chambre ou de sa vérification (art. 1932 C.c.Q.).

**35.** Sauf s'il y a urgence, l'étudiant peut refuser l'accès à la chambre si les conditions fixées par la loi ne sont pas respectées.

Si l'étudiant n'autorise pas l'accès à la chambre pour un motif autre que ceux qui sont prévus à la loi, l'établissement d'enseignement peut introduire à la Régie du logement une demande d'ordonnance d'accès.

L'abus du droit d'accès par l'établissement d'enseignement ou le refus injustifié de l'étudiant peuvent aussi, selon les circonstances, permettre l'exercice de certains recours, tels que l'introduction d'une demande en dommages-intérêts ou en dommages punitifs (art. 1863, 1902, 1931 à 1933 C.c.Q. et art. 49 de la Charte).

**36.** Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès aux lieux loués ne peut être posé ou remplacé qu'avec le consentement de l'établissement d'enseignement et de l'étudiant (art. 1934 C.c.Q.).

**37.** L'établissement d'enseignement ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou à la chambre 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

**38.** Tout avis concernant le bail, donné par l'établissement d'enseignement (exemple : avis de modification des conditions du bail) ou par l'étudiant (exemple : avis de 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 (art. 1898 C.c.Q.).

**Exception :** Seul l'avis donné par l'établissement d'enseignement pour avoir accès à la chambre peut être verbal.

**39.** Si un avis ne respecte pas les exigences relatives à l'écrit, à l'adresse ou à la langue, celui-ci n'est valide que si preuve est faite, par celui qui l'a donné, que le destinataire n'a subi aucun préjudice.

## LA RECONDUCTION ET LA MODIFICATION DU BAIL

### La reconduction du bail

**40.** Le bail de la chambre dans un établissement d'enseignement n'est pas reconduit de plein droit, contrairement aux baux des autres logements.

**41.** L'étudiant qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant la fin du bail, indiquant son intention de le reconduire.

Dans ce cas, l'établissement d'enseignement peut, pour la prochaine période de reconduction et pour des motifs sérieux, reloger l'étudiant dans une autre chambre, du même genre, située dans les environs et d'un loyer équivalent.

En conséquence, si l'étudiant ne donne pas un avis indiquant son intention de reconduire le bail, il doit, à l'échéance, quitter définitivement sa chambre (art. 1980 C.c.Q.).

### La modification du bail (art. 1942 C.c.Q.)

**42.** L'établissement d'enseignement peut, pour la reconduction du bail, modifier le loyer ou une autre condition du bail, s'il donne un avis à l'étudiant dans les délais suivants :

- si c'est une chambre :
  - entre dix et vingt jours avant la fin du bail, quelle que soit sa durée ;
- si c'est un logement :
  - entre trois et six mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de douze mois ou plus ;
  - entre un et deux mois avant la fin du bail si le bail est d'une durée de moins de douze mois.

**43.** L'établissement d'enseignement doit, dans cet avis de modification, indiquer à l'étudiant :

- la ou les modifications demandées ;
- la nouvelle durée du bail, s'il désire la modifier ;
- 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 à l'étudiant pour refuser la ou les modifications proposées, soit un 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 et 1980 C.c.Q.)

**44.** L'étudiant qui a reçu un avis de modification du bail a **un mois à compter de la réception de l'avis** de l'établissement d'enseignement pour y répondre et aviser celui-ci :

- qu'il accepte la ou les modifications demandées; ou
- qu'il refuse la ou les modifications demandées.

Si l'étudiant ne répond pas, cela signifie qu'il accepte la ou les modifications demandées par l'établissement d'enseignement.

Si l'étudiant refuse la modification du bail, il a le droit de demeurer dans la chambre, et le bail est reconduit. La Régie du logement peut cependant être appelée à fixer les conditions de la reconduction.

**Exception :** Lorsqu'une des deux cases de la **section F** est cochée, l'étudiant qui refuse la ou les modifications demandées doit quitter définitivement la chambre à la fin du bail.

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

**45.** L'établissement d'enseignement a un mois, à compter de la réception de la réponse de l'étudiant refusant les modifications, pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de statuer sur toute autre modification du bail. Si l'établissement d'enseignement ne produit pas cette demande, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures (art. 1947 C.c.Q.).

#### LA CESSION ET LA SOUS-LOCATION

**46.** L'étudiant, locataire d'une chambre dans un établissement d'enseignement, n'a pas le droit de sous-louer sa chambre ou de céder son bail (art. 1981 C.c.Q.).

#### LA REMISE DE LA CHAMBRE À LA FIN DU BAIL

**47.** L'étudiant doit quitter la chambre à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu à la loi.

L'étudiant doit, lorsqu'il quitte la chambre, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant à l'établissement d'enseignement (art. 1890 C.c.Q.).

**48.** À la fin du bail, l'étudiant doit remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, à l'exception des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale ou d'un cas de force majeure.

L'état des lieux peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties, sinon l'étudiant est présumé les avoir reçus en bon état (art. 1890 C.c.Q.).

# Règlements

**2017 - 2018**

Les présents règlements font partie intégrante du bail que vous avez signé. Toute personne (locataire, visiteur ou invité) qui se trouve dans les immeubles des résidences, que ce soit dans les studios ou dans les espaces communs, doit les respecter. Les personnes dont le comportement contrevient aux présents règlements s'exposent aux sanctions prévues à l'article 9. L'usage du générique masculin sert uniquement à alléger le texte et n'est nullement discriminatoire.

## 1- PRÉSENTATION - LES RÉSIDENCES

Chaque locataire des résidences est en droit d'y trouver une atmosphère favorable à l'étude et au repos. Chacun doit donc adapter sa conduite au respect du bien commun et observer les règlements en vigueur.

Les bureaux administratifs du Service des résidences sont situés au 2350 boul. Edouard-Montpetit (7<sup>e</sup> étage) et sont ouverts de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi; durant la période estivale, les heures de service sont de 13h00 à 16h00. Nos bureaux sont fermés les jours fériés.

## 2 - LE BAIL

2.1 Seuls les étudiants inscrits à l'Université de Montréal ou à ses Ecoles affiliées et y effectuant des études à temps plein ont le droit d'occuper les studios des résidences et d'en utiliser les espaces communs aux conditions décrites au bail et aux présents règlements. Le Service des résidences pourra vérifier en tout temps le statut académique des locataires auprès de l'Institution fréquentée.

2.2 L'étudiant qui loue un studio aux résidences est tenu de compléter et signer, en personne ou numériquement, un formulaire de demande de location et d'y joindre une photographie récente. La photographie servira à des fins administratives et d'identification du locataire.

2.3 Tout paiement fait par un locataire au moyen d'un chèque dont l'encaissement serait refusé au Service des résidences, pour cause d'insuffisance de fonds ou toute autre cause, devra être fait de nouveau, en argent comptant, dans les cinq (5) jours qui suivent la date de l'avis adressé à ce sujet par le Service des résidences au locataire et ce dernier devra payer en sus, des frais d'administration de vingt-cinq (25\$) dollars par chèque ainsi refusé.

2.4 Aucun virement bancaire n'est accepté.

## 3 - LIEUX LOUÉS ET ESPACES COMMUNS

3.1 Le locataire est tenu d'informer le Service des résidences, s'il constate tout dommage ou problème de fonctionnement dans le studio, les meubles, effets mobiliers ou espaces communs mis à sa disposition par le Service des résidences (art. 1866, Code civil du Québec). Au moment où il prend possession des lieux, il doit remplir et nous retourner électroniquement le formulaire « Demande de réparation » qui lui sera acheminé par courriel à son arrivée afin de signaler toute anomalie dans le Studio.

3.2 Le locataire est responsable de tout dommage qu'il pourrait occasionner par sa faute aux lieux loués, aux espaces communs, aux meubles et effets mobiliers qui s'y trouvent ainsi qu'à toute autre propriété de l'Université ou à celle des autres locataires. Toute réparation d'un tel dommage devra être remboursée par tout locataire responsable au Service des résidences ou au locataire qui aurait subi le dommage. Par ailleurs, tout acte volontaire causant de tels dommages, outre les conséquences mentionnées précédemment, entraînera immédiatement une demande à la Régie du Logement visant la résiliation du bail de l'auteur et son éviction du studio loué. Le fait de lancer des objets, incluant du papier, depuis les résidences sur le terrain de l'Université, est considéré comme un tel acte.

3.3 Le Service des résidences et l'Université de Montréal ne sont pas responsables de la perte, du vol ou de la destruction des biens apportés, déposés ou laissés dans un studio, un espace commun ou public des résidences par les locataires ou toute autre personne.

3.4 Le locataire est tenu de contracter et maintenir durant toute la durée de son occupation, une assurance personnelle contre les dommages matériels et sa responsabilité civile. Les montants de franchise d'assurances sont à la charge du locataire.

3.5 Il est interdit de tenter de régler soi-même des problèmes d'éviers bouchés en utilisant un produit de drainage (ex. : Drano). Il est également interdit d'utiliser un produit d'extermination (ex. : Raid) s'il constate la présence d'insectes indésirables. L'usage de celui-ci aurait pour effet de faire fuir les insectes vers d'autres studios, augmentant ainsi les risques d'un retour. Il doit avertir immédiatement le Service des résidences de tels problèmes et celui-ci agira promptement.

3.6 Le locataire doit faire bon usage du studio, des meubles et effets mobiliers mis à sa disposition par le Service des résidences, tant dans son studio que dans les espaces communs. Le locataire ne peut enlever ou modifier (incluant trous) le mobilier et les accessoires de son studio et des espaces communs sans l'autorisation du Service des résidences. Lors de son départ, le locataire est responsable de remettre le mobilier de son studio dans la même disposition que lors de son arrivée.

3.7 Le locataire doit remettre le studio dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale (art. 1890, C.c.Q.). Il est donc interdit de recouvrir, peindre ou trouser les surfaces du studio.

3.8 Des frais de nettoyage seront dus par le locataire s'il laisse le studio dans un état de propreté inacceptable au moment où il quitte les lieux.

3.9 Les couloirs, les escaliers de service et les allèges extérieures des fenêtres doivent être dégagés en tout temps (l'installation d'un climatiseur n'est pas permise). Aucun dépôt d'objet n'y est autorisé, conformément à la réglementation du Service des incendies. En vertu du même règlement, les portes coupe-feu doivent rester fermées en tout temps, et le ferme-porte installé à la porte de chaque studio doit toujours rester fonctionnel. Les objets laissés, par le locataire, dans un endroit non autorisé seront enlevés.

3.10 Il est recommandé d'utiliser les fours à micro-ondes plutôt que les plaques chauffantes.

3.11 Seul le réfrigérateur inclus dans le studio est autorisé en raison de surcharges électriques.

3.12 Un locataire peut demander l'aide de l'agent de sécurité ou d'un membre du personnel pour lui ouvrir la porte de son studio. Toutefois, dès la 2<sup>e</sup> intervention, des frais de vingt dollars (20\$) lui seront facturés.

3.13 Des frais de 145\$ pour un changement de barillet seront réclamés à tout locataire ayant perdu ou non remis les deux clés ainsi que la carte magnétique de son studio.

#### 4 - FIN DE BAIL

4.1 Le locataire peut résilier son bail sans pénalité à condition de compléter le formulaire prévu à cet effet au moins 45 jours avant la date prévue de son départ. En l'absence d'un tel préavis il devra payer pour chaque jour qui manque au préavis, une indemnité calculée au prorata du loyer payable mensuellement, à l'exception des mois de décembre et avril qui sont payables en totalité. Un formulaire de préavis est mis à la disposition des locataires à la réception du Service des résidences.

4.2 S'il a déposé une demande de location, mais n'a pas encore occupé les lieux loués, et que l'Université ou une école affiliée refuse de l'admettre, le locataire n'aura aucun loyer à payer à condition toutefois de fournir une attestation écrite officielle de son refus d'admission dans les 10 jours ouvrables suivant sa réception.

4.3 Le bail du locataire qui n'est plus inscrit ou qui cesse d'étudier à temps plein à l'Université de Montréal ou dans ses écoles affiliées cesse de plein droit (art. 1983 C.c.Q.). Le locataire doit convenir du moment de son départ en donnant au Service des résidences, un délai minimum de un (1) mois.

4.4 Le bail du locataire qui cesse d'étudier à temps plein mais qui continue d'étudier à temps partiel se voit résilier par l'établissement d'enseignement (art. 1982 C.c.Q.). Le locataire doit convenir du moment de son départ en donnant au Service des résidences, un délai minimum de un (1) mois.

4.5 Le Service des résidences se réserve le droit de réclamer des dommages/intérêts si, dans les cas prévus aux articles 4.3 et 4.4, le locataire continue d'occuper les lieux sans droit.

4.6 Dans tous les cas, lorsqu'un bail se termine, le locataire doit :

a) payer le loyer dû jusqu'à la date de fin du bail ainsi que, le cas échéant, les frais dus pour l'utilisation de services et la remise en état des lieux;

b) emporter tous ses effets personnels. S'il néglige de le faire, le Service des résidences, conformément à l'article 1978 du C.c.Q., disposera après 60 jours du bien selon les dispositions de l'article 945 du C.c.Q..

4.7 Aucun des studios situés dans le Pavillon Thérèse-Casgrain (2450 Edouard-Montpetit), dans l'Annexe du Pavillon 2442 Edouard-Montpetit ainsi que dans la Tour Est (du 14<sup>ième</sup> au 19<sup>ième</sup> étage) du 2350 Edouard-Montpetit ne peut être loué ou occupé par un étudiant après le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, à moins d'une autorisation spécifique à cet effet (ex. : examens). Les studios doubles, suites avec salle de bain et les studios adaptés (occupés par une personne handicapée) ne sont pas touchés par cette mesure.

#### 5 - SERVICES OFFERTS

5.1 Le coût du service Internet est inclus dans le prix du loyer. Avec la signature du bail, le locataire s'engage au respect du

protocole d'utilisation d'Internet du Service des résidences de l'Université de Montréal. Visitez «[www.residences.umontreal.ca](http://www.residences.umontreal.ca)» sous la rubrique « Tarification/Règlements » pour les modalités d'utilisation. Ces modalités font partie des règlements et du bail.

5.2 Un service téléphonique (incluant un accès à une messagerie vocale) est offert à tous les locataires. En aucun temps, les appareils téléphoniques fournis ne doivent être débranchés (messages d'urgence).

5.3 Le courrier est reçu à la réception et déposé quotidiennement dans les casiers postaux. Tout courrier ou colis reçu par un service de messagerie express sera livré au studio du destinataire. Le Service des résidences se dégage de toute responsabilité en cas d'erreur, de perte ou de vol de courrier, colis ou autres dommages reliés au courrier.

5.4 Les locataires peuvent avoir accès à un lieu d'entreposage sur demande du lundi au vendredi de 16h30 à 22h00. Le locateur n'est cependant pas tenu responsable des pertes et/ou des vols. Un maximum de trois (3) boîtes par résidents est permis. La période d'entreposage ne peut excéder la fin du bail. La période d'entreposage échue, le locateur se réserve le droit de disposer des biens du locataire après 60 jours (voir article 4.6 B).

## 6. AFFICHAGE

6.1 Les locataires doivent prendre connaissance des avis et informations que le Service des résidences leur transmet par l'affichage de communiqués sur les tableaux prévus à cet effet à chaque étage ou par courrier électronique.

6.2 Tout affichage devra être effectué avec de la gommette (blanche de préférence).

## 7. PREVENTION ET SECURITE

7.1 Le locataire qui déclencherait une alarme d'incendie ou utiliserait les extincteurs autrement qu'en cas de sinistre sera responsable des dommages et inconvénients qu'il aura pu ainsi causer. De plus, une demande sera envoyée à la Régie du Logement pour résiliation du bail et éviction du locataire.

7.2 Toute manœuvre pour altérer ou empêcher le fonctionnement adéquat des caméras de surveillance, des avertisseurs de fumée, des systèmes d'alarme incendie, et de tout équipement de prévention et de sécurité dans les résidences est passible de sanctions en vertu de la législation applicable et des Règlements des Résidences. Le locataire doit tester à son arrivée et régulièrement le bon fonctionnement de l'avertisseur de fumée de son studio en appuyant sur le bouton de TEST durant quelques secondes pour entendre le signal sonore.

7.3 Une demande de résiliation de bail et d'éviction sera envoyée sur-le-champ à la Régie du Logement à l'encontre de tout locataire trouvé en possession d'explosifs, de pièces pyrotechniques ou d'une arme de quelque type que ce soit.

## 8. VIE SOCIALE

8.1 Le locataire ne peut garder aucun animal, même temporairement, dans son studio ni dans les espaces communs à l'exception des chiens guides pour aveugles.

8.2 Les visiteurs d'un locataire sont sous sa responsabilité. Le locataire s'engage à faire respecter par ses visiteurs les Règlements des résidences. Les visiteurs doivent respecter la réglementation en vigueur dans les résidences et sur le campus, à défaut de quoi la Direction des résidences ou un agent de la Direction de la prévention et de la sécurité (DPS) peuvent leur demander de quitter les lieux, sans délai. Toute personne se trouvant dans les résidences doit s'identifier à la demande du personnel des résidences ou d'un agent de sûreté ou de la DPS.

8.3 La consommation responsable de boissons alcoolisées est permise exclusivement dans les studios, les cuisines, les salons d'étage et dans la salle 5262 du 2350 Edouard-Montpetit (selon les modalités prévues à 8.6). Être en état d'ébriété et avoir un comportement troublant l'ordre et la tranquillité en raison de la consommation de boissons alcoolisées est interdit en résidence.

8.4 Le locataire est tenu de respecter l'ordre et la tranquillité des résidences, en tout temps, en évitant tout bruit ou tout comportement qui pourrait nuire au bien-être des autres locataires, visiteurs et des employés qui s'y trouvent.

8.5 Plus particulièrement le bruit ne doit pas perturber les occupants des résidences après 23h00. De plus, lorsqu'un locataire organise une activité sociale (party), cette activité ne peut avoir lieu que les jeudis, vendredis, samedis ou dimanches, et ce, jusqu'à 23h00 au plus tard.

8.6 Un local (5262) est disponible et à l'usage exclusif des locataires qui souhaitent y tenir des événements. Il est suggéré de le réserver à l'avance en communiquant avec un agent des résidences au 514-343-6532, poste 8990. Vous devrez alors prendre connaissance des règlements régissant l'utilisation de cette salle et signer le formulaire prévu à cet effet.

8.7 Il est interdit de fumer à l'intérieur des résidences, conformément aux lois en vigueur au Québec. Il est également interdit

de fumer dans les studios.

8.8 La possession et l usage de drogues sont interdits en tout lieu.

8.9 Le studio ou les espaces communs ne peuvent en aucun cas servir de commerce (service au détail). De plus, aucune sollicitation commerciale ou de toute autre nature (ex. : porte à porte, kiosque, etc.) générant ou non un profit n est autorisée.

8.10 Les décorations dans les salons d étage liées aux fêtes de la Saint-Valentin, de Pâques, d Halloween peuvent être installées deux (2) semaines avant la date de la fête et retirées dans la semaine suivant la fête. Les décorations de Noël peuvent être installées dès la mi-novembre et retirées à la 2ième semaine de janvier. Toutes décorations apposées sur une surface doit être faite en protégeant les finis (ex. : utilisation de la gommette blanche).

#### 9. NON-RESPECT DES REGLES ET SANCTIONS

Les Règlements des résidences font partie intégrante du bail. L inexécution des obligations du bail, du Code civil du Québec et du cadre légal applicable, ainsi que le non-respect des Règlements des résidences par le locataire peuvent entraîner les conséquences suivantes :

- a) avertissement écrit exposant les faits reprochés et les dispositions légales ou contractuelles enfreintes;
- b) demande à la Régie du Logement de sanctionner cette contravention et d ordonner, le cas échéant, la résiliation du bail et l éviction des résidences (art. 1863 C.c.Q.);
- c) de plus, toute infraction au Règlement disciplinaire concernant les étudiants commise aux résidences par un étudiant de l Université de Montréal peut entraîner le dépôt d une plainte au Comité de discipline pour les étudiants et des sanctions allant jusqu à l expulsion de l Université.

Le Service des résidences se réserve le droit de modifier les présents règlements lors du renouvellement du bail.