

Le renouvellement du bail d'un logement

1. Le locataire peut-il refuser les modifications au bail?

Lors du renouvellement du bail, le propriétaire peut augmenter le loyer ou modifier une autre condition du bail (le chauffage, le stationnement, etc.). Pour ce faire, il devra respecter les règles prévues par la loi et donner un avis écrit au locataire pour l'informer des modifications demandées. Le locataire dispose d'un choix de trois réponses possibles :

- ☐ J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications
- ☐ Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail
- ☐ Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail

Si le locataire refuse l'augmentation proposée ou la modification demandée, cela ne signifie pas qu'il doive quitter le logement, car son intention de quitter doit être clairement exprimée. Le bail sera renouvelé malgré tout, le seul point en litige étant l'augmentation du loyer ou la modification demandée pour la prochaine période de bail. Il ne lui sera plus possible de revenir en arrière et d'éviter le renouvellement du bail, sauf par une entente avec le propriétaire.

2. Le locataire doit-il répondre à l'avis de modification au bail ?

Le locataire doit répondre à l'avis s'il refuse l'augmentation ou la modification proposée, ou s'il désire quitter le logement à la fin du bail. Dans ces deux cas, le locataire doit répondre au propriétaire dans un délai d'un mois à compter de la date de la réception de l'avis. Exemple : Un locataire qui reçoit un avis de modification de bail le 15 janvier a jusqu'au 15 février pour y répondre. Ce délai passé, le bail sera renouvelé selon les nouvelles conditions et le nouveau loyer. Le fait de ne pas répondre à un avis de modification de bail dans le mois de sa réception équivaut à la reconduction du bail, c'est-à-dire à son renouvellement avec toutes les modifications demandées par le propriétaire, incluant l'augmentation.

3. Quand le propriétaire ne donne aucun avis...

Lorsque le locataire ne reçoit aucun avis d'augmentation ou de modification au bail donné dans les délais prévus et qu'il désire quitter le logement à la fin de son bail, il doit lui-même en aviser le propriétaire dans les délais indiqués au **Tableau des délais d'avis**.

Tableau des délais d'avis	
Type de bail	Délai d'avis
Bail à durée fixe de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification demandée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou la modification demandée