

BAIL RÉSIDENTIEL

Renseignements généraux

Le locateur et le locataire peuvent consulter le régisseur sur leurs droits et obligations au titre de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et du présent bail.

Ce bail ne peut être modifié; cependant, des clauses peuvent y être ajoutées en conformité avec l'article 12, lesquelles ne doivent pas contrevenir à la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, si le locateur et le locataire y consentent.

Parties

1. Le présent bail est établi en double exemplaire entre

_____, le locateur
nom

adresse(s)

numéro(s) de téléphone

- ET -

_____, le locataire
nom

adresse(s)

numéro(s) de téléphone

Logement

2. Le locateur convient de louer au locataire et le locataire convient de louer du locateur le logement locatif suivant :

(Indiquer le numéro d'appartement, le numéro civique, le code postal ou tout autre renseignement décrivant de façon exacte le logement.)

Durée

3. Le locateur et le locataire conviennent que la location commence le _____ et

a) expire le _____

- OU -

b) se poursuit soit

(i) au mois

(ii) à la semaine

(Indiquer ce qui s'applique. Lorsque la location est pour une période définie, inclure la date en a). Lorsque la location n'a pas de date d'expiration fixe, cocher la ligne appropriée en b.)

Résiliation
du bail

4. (1) Bien qu'une date fixe soit indiquée pour la résiliation de la location à l'alinéa 3a), le locateur et le locataire conviennent que la location est renouvelée à cette date, sauf s'ils ont passé un nouveau bail résidentiel, et le renouvellement est sujet à une augmentation de loyer au titre du paragraphe 5(4).

- OU -

(2) Dans le cas où aucune date fixe n'est indiquée, le locateur et le locataire conviennent qu'un avis de résiliation de location doit être signifié au locateur par le locataire comme suit :

- a) si le logement locatif est loué au mois et que la location dure depuis 12 mois ou plus, au moins 60 jours avant l'expiration d'un mois pour prendre effet au dernier jour du second mois : par exemple, si le logement locatif est loué au mois à partir du 1^{er} mars et que la location dure depuis 12 mois ou plus, l'avis de résiliation de bail donné le 30 mars de l'année suivante indiquerait que le locateur quittera le logement locatif le 31 mai;
- b) si le logement est loué au mois et que la location dure depuis moins de 12 mois, au moins un mois avant l'expiration d'un mois pour prendre effet le dernier jour du second mois : par exemple, si le logement locatif est loué au mois à partir du 15 du mois et a été loué pour moins de 12 mois, l'avis devrait être donné au plus tard 30 jours avant le 14^e jour du mois précédent;
- c) si le logement est loué à la semaine, au moins sept jours avant l'expiration d'une semaine pour

prendre effet le dernier jour de cette semaine : par exemple, si le logement est loué à la semaine à partir du mercredi d'une semaine, le dernier jour d'une semaine serait le mardi et l'avis devrait être donné au plus tard le mardi de la semaine précédente.

Loyer

5. (1) Le locataire convient de payer le loyer suivant :
..... (par semaine, mois, etc.) à :
..... (nom et adresse du lieu où le versement sera effectué).

(2) Le locateur et le locataire conviennent que le premier versement de loyer se fera le..... 20....., les versements suivants devant être effectués le jour de chaque (semaine, mois, etc.).

Remarque : Si un double du présent bail ne lui a pas été remis, le locataire peut payer le loyer échu au régisseur plutôt qu'au locateur. De plus, le régisseur peut exiger du locataire, en application des paragraphes 32(1) et 33(3) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, que le loyer lui soit remis à lui plutôt qu'au locateur.

(3) Le locateur et le locataire conviennent que le loyer mentionné ci-dessus vaut paiement pour les services et les installations suivants :

.....
.....,

et que les services et les installations suivants sont à la charge du locataire :

.....
.....

Remarque : Énumérer ici les services et les installations tels notamment le chauffage, les meubles et appareils ménagers, l'électricité, l'eau, le stationnement, le déblaiement de la neige, la câblodistribution et les installations de lessive.

CLAUSE OPTIONNELLE

Remarque : Le paragraphe 5(4) peut être inclus au bail, si le locateur et le locataire n'ont pas prévu au paragraphe 5(1) les augmentations de loyer et que la location est pour une durée fixe. Cocher ici :

(4) Le locateur peut augmenter le loyer pour le logement locatif une fois seulement au cours d'une période de 12 mois pendant la durée de la location, s'il donne un préavis d'au moins trois mois au locataire.

Dépôt

6. Le locateur et le locataire conviennent :

a) qu'aucun dépôt n'est requis.

- OU -

b) qu'un dépôt de est requis.

Remarque : Le montant du dépôt ne peut excéder une semaine de loyer pour une location à la semaine ou, dans les autres cas, un mois de loyer.

En conformité avec l'article 18 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, tout ou partie du dépôt peut être retenu par le locateur après la résiliation du bail et être affecté à la réparation des dommages causés par le locataire ou au paiement des loyers impayés.

Aucun dépôt n'est requis si ni a) ni b) ne sont cochés.

Obligations
du locateur

7. (1) Le locateur convient :

- a) de remettre le logement au locataire en bon état de réparation et d'habitation;
- b) de maintenir le logement en bon état de réparation et d'habitation;
- c) de respecter toutes les normes de santé, de sécurité, d'habitabilité et de construction, et toute autre obligation légale relative au logement locatif;
- d) de maintenir les aires communes propres et sécuritaires.

Remarque : Le non-respect par le locateur de ses obligations peut conférer au locataire le droit d'en demander le respect aux termes d'un ordre donné par le régisseur aux frais du locateur et entraîner la résiliation du bail.

CLAUSE OPTIONNELLE

(Ne vise que l'ensemble d'habitation comportant un seul logement locatif.)

(2) Malgré le paragraphe (1), le locateur et le locataire peuvent convenir que l'obligation du locateur énoncée à l'alinéa(1)a , (1)b , (1)c et (1)d sera à la charge du locataire, exception faite des réparations découlant de l'usure normale ou de tout acte fortuit, notamment le feu, l'eau ou une tempête.

Obligations
du locataire

- 8.** Le locataire convient :
- a) d'être responsable de la propreté ordinaire du logement locatif;
 - b) de réparer dans un délai raisonnable tout dommage causé, volontairement ou négligemment, au logement par lui-même ou par les personnes qu'il admet dans les lieux;
 - c) de se conduire et de demander aux personnes qui se trouvent dans le logement locatif avec son consentement de se conduire de façon à ne pas déranger indûment le locateur et les autres locataires ou à gêner leur jouissance des lieux.

Remarque : Le non-respect par le locataire de ses obligations peut l'obliger à indemniser le locateur et entraîner la résiliation du bail.

État des
lieux

9. (1) Le locateur et le locataire conviennent qu'ils visiteront le logement au début de la location et à l'expiration du bail, ou après, et que l'état des lieux sera consigné sur une annexe du présent bail. L'annexe doit être signée par les parties qui visitent les lieux.

(2) Le locateur et le locataire conviennent que le compte rendu de la visite peut servir de preuve de l'état du logement au moment mentionné et pour établir le bien-fondé de toute déduction prise par le locateur sur le dépôt conformément à l'article 6.

Usage

10. Le locateur et le locataire conviennent que le logement ne servira qu'à des fins d'habitation.

Cession ou
sous-
location

11. Sous réserve des articles 22 et 23 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, le locateur et le locataire conviennent que :

- a) le locataire peut céder tous ses droits prévus par le bail;

- OU -

- b) le locataire peut sous-louer le logement locatif pour une partie de la durée du bail;

- OU -

- c) le locataire ne peut céder les droits que lui accorde le bail qu'avec le consentement du locateur.

Remarque : Le locataire qui cède tous les droits que lui accorde le bail n'est plus responsable de ses obligations ou ne peut plus se prévaloir du présent bail; le nouveau locataire est quant à lui responsable de ces obligations et peut se prévaloir du bail comme s'il était partie à ce bail.

Ajouts **12.** Le locateur et le locataire conviennent d'ajouter ce qui suit :

- Remarques :**
1. Les clauses ajoutées ne peuvent modifier les droits et obligations énoncés dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* ou dans le présent bail.
 2. Les clauses ajoutées doivent figurer sur les deux exemplaires du bail.
 3. Annexer des pages au besoin; les deux exemplaires doivent être signés par le locateur et le locataire pour être valides.

Cochez s'il n'y a pas d'obligations supplémentaires.

Avis **13.** Le locateur et le locataire conviennent que les avis doivent être donnés en conformité avec l'article 71 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, qui se lit comme suit :

Significa-
tion des
avis **71.** (1) Sous réserve du paragraphe (3), la signification des avis, actes de procédure ou autres documents à ou par un locateur, un locataire ou un régisseur s'effectue par remise, au locateur, en personne ou par courrier recommandé, à l'adresse donnée dans le bail, ou au locataire ou au régisseur, par la poste, respectivement à son logement locatif ou à ses bureaux.

Présomp-
tion (2) Les avis, actes de procédure ou autres documents expédiés par courrier recommandé sont réputés signifiés sept jours après la mise à la poste.

Significa-
tion
impossible

(3) Si l'absence du locateur ou du locataire ou le fait qu'il cherche à s'y soustraire empêche la signification d'un avis, celui-ci peut être remis à tout adulte qui semble résider avec lui.

14. Le présent bail lie les héritiers, les exécuteurs testamentaires et les administrateurs successoraux du locateur et du locataire.

Bail signé à _____ aux Territoires du Nord-Ouest
par le locateur et le locataire le _____ 20 _____

(Signature du locateur)

(Signature du locataire)

(Témoin)

(Témoin)