

SIGNER UN BAIL COMMERCIAL
OU DE LOGEMENT POUR INSTALLER SON ATELIER:
DROITS ET OBLIGATIONS DES ARTISTES

Les baux et les arts

PRÉCISIONS IMPORTANTES

L'information contenue dans ce guide n'est pas un avis juridique et ne remplace pas les conseils d'un.e avocat.e ou d'un.e notaire.

Ce guide peut être reproduit et utilisé à des fins non commerciales. Toutefois, il doit être utilisé dans son format original, sans modifications.

Le droit est en constante évolution. L'information est valide en date du mois de décembre 2020.

Éducaloi est entièrement responsable du contenu de ce guide, bien qu'il soit financé par le Conseil des arts de Montréal et la Ville de Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

Le Conseil des arts de Montréal et la Ville de Montréal ont lancé conjointement en 2020 plusieurs actions destinées à soutenir les artistes et collectifs d'artistes dans le développement et la pérennisation des ateliers d'artistes. Parmi elles, l'initiative *Les baux et les arts* consiste en une série de formations et la publication d'outils juridiques bâtis en collaboration avec l'organisme Éducaloi, et destinés à les outiller dans la négociation et la gestion de leurs baux.

Le présent guide est voué à accompagner les artistes dans leurs démarches en couvrant de nombreux aspects juridiques liés à la location d'un atelier. On y trouve par exemple des indications utiles à la négociation d'un bail commercial, la signature d'un bail résidentiel, la vente de l'immeuble où est situé l'atelier ou la réalisation de travaux dans l'atelier. Il offre de multiples informations juridiques nécessaires à la connaissance de leurs obligations et à la protection de leurs droits.

Ce guide se veut résolument pratique, autant dans la gestion quotidienne de l'atelier que lors de jalons spécifiques.

Bonne lecture !

REMERCIEMENTS

Les équipes du Conseil des arts de Montréal et du Service de la Culture de la Ville de Montréal aimeraient remercier chaleureusement toutes celles et tous ceux qui ont contribué, à travers diverses consultations, à faire de ce guide un outil au plus près des besoins de la communauté. À vous tous Ateliers Belleville, Ateliers créatifs Montréal, Conseil des métiers d'art du Québec, Nos ateliers, Regroupement des artistes en arts visuels du Québec et Regroupement des centres d'artistes autogérés du Québec, merci de votre précieuse collaboration.

CONTRIBUTEURS

Conseil des arts de Montréal

Julien Valmary, Directeur du soutien et des initiatives stratégiques

Marie-Michèle Cron, Conseillère culturelle - Arts numériques et arts visuels

Ville de Montréal

Francine Fortin, Directrice des transactions immobilières, service de la gestion et de la planification immobilière

Geneviève Pichet, Directrice du développement culturel, service de la culture

Mélanie Courtois, Conseillère en planification – Ateliers d'artistes, service de la culture

1

Je veux signer un bail commercial

avec un.e
propriétaire
privé.e



CHAPITRE 1
TABLE DES MATIÈRES

UN ATELIER M'INTÉRESSE : LES VÉRIFICATIONS À FAIRE

1.1 Quelles sont les questions que je dois me poser avant de louer un atelier ?

Cette question peut paraître évidente. Toutefois, bien identifier les fonctions de votre atelier est utile pour conclure un bail qui vous convient. Il est ainsi plus facile de négocier et de conclure un bail qui vous permet de réaliser vos activités dans l'atelier.

Voici quelques questions à vous poser avant de signer un bail :



- Est-ce que j'ai besoin d'installations spécifiques (ex. l'accès à un monte-charge, une puissance électrique importante, un espace de rangement ou d'entreposage) ?
- Est-ce que je dois entreposer mes œuvres dans des conditions spécifiques ?
- Est-ce que je pense entreposer des objets et des meubles de grande valeur ?
- Est-ce que je souhaite recevoir des client.e.s dans l'atelier ?
- Est-ce que je pense organiser des évènements dans l'atelier ?
- Est-ce que je veux partager l'atelier avec d'autres artistes ?
- Est-ce que j'aimerais être le ou la seul.e à avoir mon type d'activités dans l'immeuble ?
- Est-ce que je vais garder des sommes d'argent dans l'atelier ?
- Est-ce que mes activités sont une source de bruit, d'odeurs ou d'autres nuisances ?
- Est-ce que j'utilise des matières dangereuses dans ma pratique artistique ?

1.2 Qu'est-ce qu'un bail commercial ?

Un bail est un contrat qui lie un.e propriétaire (aussi appelé « locateur » ou « locatrice ») et un.e locataire (vous!). Il permet d'utiliser un local en échange du paiement d'un loyer.

Le bail est commercial si son usage principal est commercial et non résidentiel. Vos activités n'ont pas besoin d'être rentables pour que l'usage soit commercial.

Pour avoir un bail, vous devez vous entendre avec un.e propriétaire sur deux éléments :

- 1 Le paiement et le prix du loyer
- 2 Votre utilisation de l'atelier.

Le bail est généralement écrit. Toutefois, il n'a pas besoin d'être écrit ou d'avoir une forme particulière pour être valide. Certain.e.s propriétaires utilisent un modèle de bail, mais ce n'est pas obligatoire. Le bail pourrait être verbal ou être rédigé à la main sur un morceau de carton!



Conservez toujours une copie de votre bail, s'il est écrit.

Vous pourrez vous y référer si vous avez une question ou en cas de conflit.

1.3 Quels sont les différents types de baux commerciaux ?

Les propriétaires utilisent les expressions « brut », « net », « net net » ou encore « net net net » pour qualifier les baux commerciaux. Ces expressions font référence notamment au montant à payer pour utiliser l'atelier. Voici ce qu'elles signifient généralement :

- **Bail brut :** Bail de type « tout inclus ». Vous devez payer votre loyer uniquement. Les frais liés à l'immeuble, comme les frais d'entretien ou d'exploitation, sont à la charge de votre propriétaire et sont inclus dans le loyer.
- **Bail net, net net ou net net net :** Vous devez payer une partie ou l'ensemble des frais d'exploitation et d'entretien de l'immeuble, en plus de votre loyer mensuel.

Les frais d'exploitation et d'entretien sont, par exemple, les travaux nécessaires, le service d'entretien ménager, les taxes municipales, les taxes scolaires, l'électricité, le chauffage ou la climatisation des parties communes. Ces frais peuvent varier au cours du bail : certains sont payés une seule fois, d'autres peuvent varier d'un mois à l'autre.

Ces définitions ne sont pas officielles et peuvent avoir un sens différent selon les propriétaires ou selon le bail. Généralement, plus il y a de « net » dans l'appellation du bail, plus vous devez payer des frais.

1.4 Qu'est-ce qui est inclus dans le loyer d'un bail commercial ?

Ça dépend du type de bail que vous avez (pour en savoir plus, voir la [question 1.3](#)). Il existe plusieurs formes de loyer qui peuvent être combinées. En voici deux assez courantes :

- **Loyer de base :** C'est le loyer minimum à payer. Il exclut tous les frais supplémentaires. Le loyer de base est présent dans la majorité des baux commerciaux.
- **Loyer additionnel :** Ce sont généralement les autres frais que vous devez payer au propriétaire en plus de votre loyer (ex. les taxes foncières, les réparations à l'immeuble, le service d'entretien ménager ou le déneigement).

Les frais d'entretien ne sont pas nécessairement tous inclus dans le loyer additionnel. Il se peut que vous ayez des factures à payer en plus du loyer.



Avant de signer le bail, vérifiez ce qui est inclus dans le loyer, s'il y a des frais supplémentaires à payer et à quelle fréquence.

Vous avez le droit de demander au propriétaire quels frais sont inclus ou non et il ne faut pas hésiter à le faire. Vous pouvez ainsi éviter de mauvaises surprises.

1.5 Quelles informations se retrouvent dans le bail ?

Lorsqu'un bail est écrit, il décrit les droits et les obligations des locataires et des propriétaires. Il peut aussi prévoir comment régler certains problèmes. Les clauses du bail peuvent porter sur différents sujets, par exemple :

- La façon de payer le loyer
- Les charges qui sont incluses dans le loyer
- Les activités permises dans l'atelier
- Les réparations
- Les travaux pour améliorer l'atelier
- La fin du bail
- Le renouvellement du bail.

Les propriétaires rédigent souvent les clauses du bail en utilisant des expressions techniques ou juridiques. Consultez le [lexique juridique](#) pour connaître les expressions utilisées et ce qu'elles veulent dire.

Si le bail ne prévoit pas certaines situations, ce sont les règles du Code civil du Québec qui s'appliquent.

1.6 Est-ce que je peux installer mon atelier n'importe où dans la ville ?

Non, votre atelier doit respecter les règles de zonage.

- **Qu'est-ce que le zonage ?** Le zonage est la division d'un territoire en différentes zones, par exemple résidentielles, commerciales ou industrielles. Les villes ou les arrondissements décident dans leur règlement d'urbanisme les activités permises dans chacune des zones.
- **Qui doit vérifier le zonage ?** Généralement, un.e propriétaire doit vérifier que les activités respectent les règles de zonage. Toutefois, une clause dans le bail peut prévoir qu'il ou elle n'a pas besoin de faire cette vérification. Si c'est le cas, vous devez vous assurer que les activités que vous ferez dans votre atelier respectent les règles de zonage avant de conclure le bail.
- **Quelles sont les conséquences si je ne respecte pas le zonage ?** Selon ce qui est prévu dans les règles de zonage, la ville ou l'arrondissement peut vous donner une amende ou entreprendre un recours devant les tribunaux.



Vous pouvez trouver les règles de zonage de votre atelier de plusieurs façons.

Vous pouvez communiquer avec votre arrondissement ou votre ville, consulter le règlement d'urbanisme ou contacter un.e professionnel.le (ex. un.e arpenteur-géomètre, un.e urbaniste, un.e avocat.e ou un.e notaire).

Les villes et arrondissements ont parfois des ressources en ligne pour vous aider à vous y retrouver, comme la [carte interactive](#) de la Ville de Montréal.

1.7 Quelles activités est-ce que je peux exercer dans mon atelier ?

Vos activités artistiques doivent respecter :

- **Les règles de zonage :** Consultez la [question 1.6](#) pour en savoir plus sur le zonage.
- **Ce qui est prévu au bail :** Avant de conclure le bail, un.e propriétaire et vous pouvez déterminer les activités permises dans l'atelier. Une clause peut même être insérée dans le bail écrit pour définir les « usages permis » (ex. la création d'œuvres d'art ou l'accueil de client.e.s pour la vente de vos œuvres).

Les activités menées dans l'atelier doivent correspondre à ce qui a été convenu avec votre propriétaire, et donc à ce qui est prévu au bail. Il peut y avoir des conséquences si vous utilisez votre atelier pour d'autres activités sans vous entendre avec votre propriétaire.

Par exemple, le bail peut prévoir des pénalités. Votre propriétaire pourrait aussi entreprendre un recours au tribunal pour vous forcer à respecter les activités permises, être compensé pour les dommages causés par votre changement d'activités ou mettre fin à votre bail.



Généralement, vous ne pouvez pas vivre dans votre atelier situé dans un local commercial.

Il est normalement interdit de dormir dans un local commercial, parce que les activités « résidentielles » sont généralement interdites dans une zone commerciale. Si vous utilisez quand même le local à des fins résidentielles, votre propriétaire pourrait demander de mettre fin à votre bail.

Vérifiez quelles activités sont permises dans votre bail et dans les règles de zonage.



Avant de signer le bail, vérifiez si l'immeuble est accessible en tout temps ou seulement à des heures spécifiques.

Le ou la propriétaire peut imposer des règles pour utiliser l'atelier ou l'immeuble. Ces règles se trouvent généralement dans le bail ou dans le règlement de l'immeuble.

Par exemple, les heures d'accès à l'immeuble peuvent être limitées (ex. entre 6h et 22h). En dehors de ces heures, les portes extérieures pourraient être bloquées et le chauffage pourrait être éteint.

1.8 J'utilise des matières dangereuses : quelles sont mes obligations ?

Selon le type de matière utilisée, vous avez des obligations différentes. La loi peut vous obliger à afficher certaines informations sur les produits utilisés, à aménager une ventilation adéquate ou à respecter des méthodes d'entreposage.

Votre bail peut aussi interdire ou encadrer l'utilisation de matières dangereuses.

Pour avoir plus d'informations sur l'utilisation de matières dangereuses, communiquez avec votre ville ou avec votre arrondissement. Ils peuvent vous rediriger vers certains organismes comme le directeur du ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques de votre région ou le service de protection incendie de votre ville.

Pour mieux protéger votre santé et votre sécurité, vous pouvez vous procurer à peu de frais le [guide](#) *Créer sans s'estropier ni s'intoxiquer : Un guide pratique à l'intention des créateurs artistiques* publié par le [Regroupement des artistes en arts visuels](#) (RAAV).

1.9 Est-ce qu'un.e propriétaire peut refuser de me louer le local ?

Oui. Un.e propriétaire peut choisir de conclure un bail avec la personne de son choix. Il ou elle peut refuser de louer un local commercial à une personne en particulier ou à plusieurs locataires.

Toutefois, un.e propriétaire ne peut jamais refuser de louer un local à une personne pour un des motifs interdits par la Charte des droits et libertés de la personne du Québec. Les motifs de discrimination sont entre autres : l'âge, l'identité de genre, la condition sociale, un handicap, le sexe, la race ou la religion.

Si vous soupçonnez qu'un.e propriétaire a refusé votre candidature pour un de ces motifs, vous pouvez communiquer avec la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse pour obtenir de l'information ou pour porter plainte (voir la section [Ressources d'aide et d'information](#)).

NÉGOCIER MON BAIL

1.10 Quelles questions est-ce que je peux poser au propriétaire ?

Lorsque vous cherchez un atelier, vous devez vous informer auprès du propriétaire pour vous assurer que l'endroit convient à vos besoins et à vos capacités (ex. financières).

Voici quelques questions que vous pouvez poser à la personne qui veut vous louer l'atelier :



- Qui est propriétaire de l'immeuble ?
- Est-ce une sous-location ou une cession de bail (si vous discutez avec un.e locataire) ?
- Est-ce qu'il y a déjà eu de la vermine dans le local (ex. fourmis, souris) ?
- Est-ce qu'il y a déjà eu un sinistre (ex. dégât d'eau, vol, incendie) dans l'immeuble ?
- Quelles sont les activités des autres occupant.e.s de l'immeuble ?
- Est-ce que le montant du loyer inclut des charges (ex. les taxes, l'électricité, Internet, le chauffage, l'entretien ménager de l'atelier ou des espaces communs, etc.) ?
- Dans quel état sera l'atelier lorsque vous en recevrez les clés ?
- Qui devra payer pour aménager l'atelier avant votre arrivée ?

Vous pouvez poser toutes les questions qui vous semblent pertinentes. L'important est de connaître l'étendue de vos obligations avant de vous engager formellement.



Vérifier l'identité de la personne qui veut vous louer un atelier.

Cette personne n'est pas nécessairement propriétaire. Ça pourrait être un.e de ses représentant.e.s. Dans ce cas, il est préférable de demander que les informations soient transmises par écrit ou de les valider directement avec le ou la propriétaire.

La personne pourrait aussi être un.e locataire qui cherche à céder ou à sous-louer son bail conclu avec un.e propriétaire. Dans ce cas, vous risquez d'avoir une moins grande marge de manœuvre pour négocier les clauses du bail, car une entente existe déjà.



Vous pouvez consulter gratuitement les comptes de taxes en ligne.

Connaître le montant des taxes peut vous aider à planifier vos dépenses, si c'est à vous de les payer.

Votre ville peut tenir un rôle de taxation en ligne où vous pouvez trouver les comptes de taxes de l'immeuble. Sachez que le rôle de taxation peut être inclus dans le rôle d'évaluation foncière, comme c'est le cas pour la [Ville de Montréal](#).

Vous pouvez aussi trouver le montant des taxes scolaires sur le site web du Centre des services scolaires de votre région, comme à [Montréal](#) ou dans le [sud de Lanaudière](#).

1.11 Comment négocier avec un.e propriétaire ?

Négocier, revendiquer, s'imposer : ce n'est pas toujours évident et c'est loin d'être une science exacte. Voici quelques pistes pour vous aider dans ce processus :

- **Être bien préparé.e :** Cela vous permet de déterminer d'avance vos limites et les concessions que vous êtes prêt.e à faire.
Par exemple :
 - > Identifiez d'avance les critères essentiels et optionnels que l'atelier doit respecter (voir vos réponses à la [question 1.1](#)).
 - > Établissez votre budget.
 - > Renseignez-vous sur l'état du marché auprès d'artistes ou de regroupements d'artistes dans votre réseau (ex. le nombre d'ateliers à louer ou le loyer possible pour un atelier).
 - > Essayez d'anticiper la position du propriétaire et préparez des réponses aux arguments qui ne sont pas en votre faveur. Vous vous sentirez plus en contrôle et ce sera plus facile de vous affirmer au moment venu si vous savez déjà comment répondre.
- **Adopter une attitude ouverte, mais pas à tout prix :** Les propriétaires sont souvent plus ouverts à discuter si vous êtes à l'écoute. Même si l'ouverture peut faire avancer les discussions, gardez en tête les limites que vous vous êtes fixées. Vous êtes la seule personne à faire valoir vos intérêts.

- **Soyez créatif.ve :** Lorsqu'il y a une impasse dans une discussion, il peut être utile de prendre un peu de recul. Vous pourriez trouver une solution qui n'a pas été discutée, mais qui accommoderait tout le monde. Par exemple, si le ou la propriétaire doute de votre capacité de payer, vous pouvez lui proposer une caution. Une caution est une personne qui accepte d'être responsable de payer votre loyer si vous n'êtes pas capable de le faire.



.....

Si vous discutez avec un.e locataire, demandez une copie de son bail conclu avec son ou sa propriétaire.

Même si vous avez entièrement confiance envers un.e locataire, il se peut que sa mémoire fasse défaut. Une copie du bail vous assure que le ou la locataire dit vrai et vous permet de prendre une décision éclairée.



.....

Attention à l'offre de location !

Vos propos (surtout ceux écrits) pourraient être considérés comme une « offre de location ». C'est le cas par exemple si vous offrez au propriétaire de louer l'atelier pour un loyer précis.

Si le ou la propriétaire accepte cette offre, un contrat est alors conclu et la signature du bail devient seulement une formalité. Si vous changez d'avis, le ou la propriétaire pourrait vous demander un dédommagement.

Si vous ne voulez pas faire d'offre de location, mais que vous souhaitez seulement négocier, soyez vigilant dans vos échanges écrits et verbaux. Soulignez votre intérêt à louer les lieux et à en discuter.

.....

1.12 Est-ce que je peux négocier toutes les clauses du bail ?

Oui, vous pouvez négocier toutes les clauses du bail. Même si le ou la propriétaire utilise un formulaire de bail, vous pouvez poser des questions et proposer des modifications.

Certaines clauses peuvent avoir des conséquences plus importantes pour vous, selon votre situation. Par exemple :

- **Le renouvellement du bail.** Le bail commercial ne se renouvelle pas automatiquement. Vous pouvez prévoir la possibilité de le renouveler pour une durée spécifique. Cela vous évite d'avoir à renégocier avec votre propriétaire si vous voulez rester dans l'atelier. Vous pouvez même prévoir à l'avance quel sera le prix du loyer au renouvellement (pour en savoir plus, voir la [question 2.15](#)).
- **Durée.** Vous pouvez prévoir une durée plus longue pour vous garantir une meilleure stabilité, surtout si vous publiez votre bail au registre foncier (pour en savoir plus, voir la [question 1.15](#)). **Attention !** Une longue durée peut aussi limiter votre flexibilité si vos besoins changent. Gardez en tête que vous devez respecter vos obligations jusqu'à la fin du bail.
- **Droit de céder ou de sous-louer votre bail.** Une telle clause peut être utile surtout si vous signez un bail pour une longue durée. Elle vous permet de vous sortir de votre bail avant la fin (pour en savoir plus, voir la [question 2.11](#) et la [question 2.12](#)). Vous pouvez aussi prévoir que votre propriétaire doit avoir un motif sérieux pour refuser une cession et une sous-location.
- **Clause de défaut.** Vous pouvez prévoir dans le bail que votre propriétaire doit vous aviser que vous êtes en défaut avant de vous pénaliser. Cela peut vous éviter des mauvaises surprises. Vous pouvez même prévoir au bail un délai de grâce, donc un délai avant de vous pénaliser, pour que vous puissiez corriger votre défaut (ex. payer le loyer si votre chèque a rebondi).

Un.e propriétaire peut refuser de négocier ces clauses avec vous. Dans ce cas, assurez-vous de bien comprendre vos obligations et de pouvoir les respecter avant de signer le bail.

1.13 Quelles informations un.e propriétaire peut-il me demander avant de me louer l'atelier ?

Selon la loi, un.e propriétaire a le droit de vous demander certains renseignements personnels pour évaluer votre candidature. Les renseignements demandés doivent servir à vous identifier et à en savoir plus sur votre comportement et vos habitudes de paiement.

Par exemple, un.e propriétaire peut exiger une lettre de recommandation d'un.e ancien.ne propriétaire, une attestation de crédit de votre institution financière ou des extraits de votre dossier de crédit. Il ou elle peut aussi vous demander de voir une pièce d'identité : vous devez lui montrer, mais vous n'avez pas l'obligation de lui en remettre une copie.

Vous avez le droit à votre vie privée. Un.e propriétaire ne peut pas exiger, par exemple :

- Des détails sur votre emploi ou votre salaire, ou les coordonnées de votre employeur
- Votre numéro d'assurance sociale, d'assurance maladie, de passeport ou de permis de conduire
- Un T4, un relevé d'emploi, un relevé de paie
- Votre solde bancaire ou votre numéro de compte bancaire.

Un.e propriétaire ne peut pas non plus vous demander des informations sur votre âge, votre identité de genre, votre condition sociale, votre sexe, votre race, votre religion, ou si vous avez un handicap. C'est interdit par la Charte des droits et libertés de la personne du Québec.

Vous pourriez avoir un recours si vous n'avez pas obtenu l'atelier et qu'une de ces questions vous a été posée. Contactez la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (voir la section [Ressources d'aide et d'information](#)).

DÉMARCHES QUI ENTOURENT LA SIGNATURE DE MON BAIL

1.14 Est-ce qu'un.e propriétaire peut me demander de verser un dépôt de garantie ?

Oui. Contrairement au bail de logement, le ou la propriétaire d'un local commercial peut vous demander un dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que vous versez au début du bail au propriétaire. Le ou la propriétaire conserve le dépôt durant toute la durée du bail et peut l'utiliser lorsque vous ne respectez pas vos obligations (ex. vous ne payez pas votre loyer ou vous endommagez l'atelier).

Le ou la propriétaire peut aussi vous demander une autre forme de garantie, comme une caution ou une lettre de garantie. Pour en savoir plus sur ces garanties, consultez le [lexique juridique](#).

1.15 Est-ce que je dois publier mon bail au registre foncier ?

Ce n'est pas obligatoire, mais il est suggéré de publier votre bail au registre foncier (ou de «l'enregistrer»), puisque cela permet de protéger vos droits.

Si vous avez publié votre bail et que l'immeuble dans lequel se situe votre atelier est vendu, la personne qui achète l'immeuble ne pourra généralement pas mettre fin à votre bail avant qu'il se termine.

Attention ! Si votre bail n'a pas de date de fin, la personne qui achète l'immeuble peut y mettre fin même si vous l'avez enregistré au registre foncier. Elle doit toutefois vous aviser dans les délais prévus par la loi. Consultez la [question 2.6](#) pour en savoir plus sur la vente de l'immeuble.



Le processus pour publier votre bail est complexe. Vous pouvez le faire vous-même ou demander l'aide d'un.e professionnel.le.

Si vous le faites seul.e, vous devrez déboursier les frais de publication.

Rendez-vous sur le site du [Registre foncier du Québec](#) et consultez le manuel d'instruction pour savoir comment procéder. Vous pouvez aussi contacter le Centre de relation avec la clientèle de l'information foncière si vous avez besoin d'aide.

Plusieurs professionnel.le.s peuvent publier votre bail à votre place, comme un.e notaire ou un.e avocat.e. Dans ce cas, vous devrez assumer les frais de publication et les honoraires professionnels.

1.16 Qu'est-ce qu'un certificat d'occupation et comment l'obtenir ?

Le certificat d'occupation est obligatoire pour toutes les personnes qui occupent un espace autre que résidentiel. On l'appelle aussi « permis d'occupation ». Vous devez en faire la demande si vous signez un bail commercial.

Le certificat qui vous est délivré contient votre nom, la date de délivrance du certificat, les activités autorisées et les conditions à respecter dans l'atelier.

La procédure et les frais pour obtenir un certificat d'occupation changent d'une ville à l'autre. Pour plus d'informations, vous pouvez communiquer avec la ville ou l'arrondissement dans lequel se trouve votre atelier.

Si vous n'avez pas de certificat d'occupation, la ville peut vous donner une amende.



Vous devez mettre votre certificat d'occupation à jour dans plusieurs situations.

Par exemple: vous quittez l'atelier, la taille de l'atelier change ou vous pratiquez de nouvelles activités qui ne sont pas prévues au certificat.

1.17 Est-ce que je suis obligé.e d'avoir une assurance ?

Non, sauf si une clause dans le bail vous y oblige. Ce genre de clause peut vous obliger à obtenir une assurance et à la conserver durant toute la durée du bail.

Plusieurs types d'assurances existent et votre propriétaire peut en exiger une spécifique. Voici les plus courantes :

- **L'assurance responsabilité civile :** Elle couvre les blessures, le décès et les dommages que pourraient subir d'autres personnes dans votre local. Votre propriétaire peut exiger que la valeur couverte par l'assurance soit d'un montant précis (ex. 2,5 millions de dollars).
- **L'assurance dommages :** Elle couvre la valeur de vos biens en cas de sinistre, comme un feu, un vol ou une inondation.
- **L'assurance entreprise et commerciale :** Elle couvre les pertes que vous pourriez avoir si vous fermez votre atelier pendant une certaine période.

En tant qu'artiste, vous pouvez obtenir une assurance supplémentaire pour protéger vos œuvres. Les polices d'assurance limitent leur protection à certains objets et à une certaine valeur. Assurez-vous que le montant prévu dans l'assurance peut couvrir toutes vos œuvres.

L'objectif de l'assurance est de vous protéger en cas d'accident. Si la situation est couverte par votre assurance, vous pouvez être dédommagé.e rapidement, sans poursuite judiciaire. L'assurance vous évite aussi de devoir rembourser les dommages que vous avez causés à une autre personne (ex. votre lavabo coule et inonde l'atelier sous le vôtre). À vous de voir si avoir une assurance est intéressant pour vous.



L'assurance de votre propriétaire sur son immeuble ne sert pas à protéger les locataires.

Elle protège uniquement votre propriétaire en cas de dommages à son immeuble.

Si vous n'avez pas votre propre assurance :

- Vous ne serez pas protégé contre les risques de dommages en cas de sinistre. Si c'est la faute de votre propriétaire ou d'un.e autre locataire, vous devrez vous arranger directement avec eux ou les poursuivre en justice pour être dédommagé.e.
 - Vous devrez dédommager votre propriétaire et les autres locataires si vous leur causez des dommages (ex. vous êtes responsable d'un dégât d'eau qui s'infiltré chez vos voisins et qui endommage l'immeuble).
-

2

J'ai déjà un bail commercial



CHAPITRE 2
TABLE DES MATIÈRES

AMÉNAGER ET OCCUPER MON ATELIER

2.1 Quelles sont mes obligations et celles de mon ou de ma propriétaire pendant la durée du bail ?

Vos obligations et celles de votre propriétaire varient selon ce que vous avez prévu dans le bail. Si vous n'avez rien prévu, vous devez vous référer aux règles générales du Code civil du Québec.

Vos obligations et celles de votre propriétaire peuvent changer si vous sous-louez votre atelier ou si vous avez repris le bail d'un autre locataire. Consultez les [questions 2.11 à 2.13](#) pour en savoir plus sur la cession et la sous-location.

Dans tous les cas, voici les obligations généralement prévues :

Vos obligations

- Payer le loyer au moment convenu dans le bail
- Utiliser le bien avec prudence et de façon responsable. Plus concrètement, vous devez notamment :
 - > réparer l'atelier si vous l'endommagez
 - > aviser votre propriétaire s'il y a un bris ou une détérioration
- Faire les petites réparations qui s'imposent
- Ne pas changer la forme ou le type d'utilisation (la « destination ») de l'atelier
- Ne pas troubler la tranquillité des autres locataires
- À la fin du bail, remettre l'atelier dans l'état où vous l'avez reçu.

Les obligations de votre propriétaire

- Fournir un atelier en bon état au début du bail
- Vous permettre d'utiliser votre atelier sans être dérangé.e de manière démesurée
- Garantir que l'atelier pourra servir aux activités convenues pendant toute la durée du bail
- Réparer l'atelier, au besoin, sauf s'il s'agit de petites réparations
- Réparer les espaces communs de l'immeuble, au besoin
- Ne pas changer la forme ou le type d'utilisation (la « destination ») de l'atelier (ex. transformer l'immeuble commercial en immeuble à logements).

2.2 Qui doit faire les travaux nécessaires pour aménager l'atelier au début du bail ?

Ça dépend de ce que vous avez convenu avec votre propriétaire. La situation peut être différente si ce sont des réparations ou des améliorations.

Si des réparations sont nécessaires : Votre propriétaire doit généralement les faire à ses frais pour que l'atelier soit en bon état et puisse être utilisé lorsque vous en recevez les clés. Les services inclus avec l'atelier, comme l'eau courante et le chauffage, doivent fonctionner normalement.

Votre bail peut toutefois prévoir autre chose. Par exemple, vous pouvez être responsable d'aménager votre atelier à vos frais lorsque vous recevez les clés.

Si vous voulez améliorer l'atelier pour qu'il réponde mieux à vos besoins : Vous pouvez le mettre à votre goût à vos frais (ex. le peindre). Toutefois, vos travaux doivent respecter les restrictions dans le bail, s'il y en a. Par exemple, une clause peut interdire l'installation d'une antenne parabolique ou d'un air climatisé. Si vous tenez absolument à faire ces améliorations, assurez-vous d'avoir l'accord du propriétaire, idéalement par écrit.



.....

Dans le bail, précisez les travaux que votre propriétaire s'engage à faire avant votre arrivée dans l'atelier.

Cette preuve que votre propriétaire doit faire des travaux peut être utile s'ils ne sont pas faits. Vous pouvez aussi préciser la date où les travaux doivent être terminés.

Si votre propriétaire indique dans le bail que vous « acceptez les lieux loués tels quels » cela veut dire qu'il ou elle ne fera pas de travaux pour aménager l'atelier au début du bail.

.....

2.3 Est-ce que je serai compensé.e à la fin du bail pour les travaux d'amélioration que j'ai faits ?

En général, non. Vous devez enlever les améliorations que vous avez faites, à moins que votre propriétaire vous propose de les laisser.

Si les améliorations s'enlèvent sans risque d'endommager l'atelier, vous pouvez les enlever ou offrir à votre propriétaire de les garder en vous payant leur valeur. Par exemple, si vous avez installé des luminaires de meilleure qualité, vous pouvez offrir à votre propriétaire de les garder et de vous les payer. Il ou elle peut refuser et vous demander de remettre les anciens.

Si les améliorations sont impossibles à enlever sans endommager l'atelier, votre propriétaire n'a pas à vous compenser. C'est le cas par exemple si vous avez installé des armoires et que les enlever arracherait une partie du mur.



Prenez des photos de l'état de l'atelier à votre arrivée.

Au moment de quitter l'atelier, ces photos peuvent servir de preuves que vous remettez l'atelier dans son état initial. Cela peut vous éviter des conflits avec votre propriétaire.

2.4 Qui doit faire les réparations dans l'atelier en cours de bail ?

Ça dépend de ce que prévoit votre bail.

Normalement, vous êtes responsable des petites réparations d'entretien, c'est-à-dire les travaux qui sont simples, et pour des dommages mineurs (ex. les retouches de peinture et le bouchage de petits trous dans les murs).

Votre propriétaire est généralement responsable des travaux de plus grande envergure. Par exemple, si un tuyau fuit dans l'atelier ou qu'une prise de courant cesse de fonctionner. Vous devez informer rapidement votre propriétaire si l'atelier se détériore ou si quelque chose devient défectueux.

Toutefois, votre bail peut prévoir que vous êtes responsable de toutes les réparations dans votre atelier, par exemple des réparations de plomberie ou d'électricité.

2.5 Qu'est-ce qui arrive à mon dépôt pendant et à la fin du bail ?

Si votre propriétaire utilise le dépôt de garantie pendant le bail : Vous pouvez devoir verser un nouveau dépôt. Votre propriétaire peut utiliser le montant du dépôt sans votre accord si vous lui en avez donné la permission dans le bail.

Attention ! Si vous ne respectez pas une obligation prévue dans votre bail (ex. vous ne payez pas votre loyer), votre propriétaire a des recours, même s'il ou elle utilise le dépôt comme paiement.

Si votre propriétaire n'utilise pas le dépôt de garantie : Il ou elle doit vous le remettre de la manière et au moment convenus dans le bail. Par exemple, le dépôt de garantie pourrait servir comme paiement du dernier loyer, ou vous être remis quand vous aurez quitté l'atelier.

2.6 Que se passe-t-il si mon ou ma propriétaire vend l'immeuble avant la fin de mon bail ?

En principe, la personne qui achète l'immeuble a le droit de mettre fin à votre bail. Elle n'a pas besoin d'une raison particulière pour reprendre votre atelier.

Par contre, elle ne peut pas reprendre votre atelier avant la fin du bail, par exemple si :

- Votre bail se termine dans 12 mois ou moins.
- Votre bail se termine dans plus d'un an et est enregistré au registre foncier.

Attention ! Si votre bail est à durée indéterminée, donc qu'il n'a pas de date de fin, la publication au registre foncier n'empêche pas la personne qui achète l'immeuble d'y mettre fin.

- Elle s'est engagée à ne pas y mettre fin envers votre propriétaire (le vendeur). On retrouve généralement cet engagement dans l'acte de vente.
- La personne qui achète ne respecte pas les délais pour mettre fin à votre bail. Le calcul des délais est complexe, il peut être préférable de consulter un.e avocat.e ou un.e notaire.

S'il reste plus d'un an avant la fin de votre bail au moment de la vente : elle peut mettre fin à votre bail un an après son achat. Elle doit vous aviser par écrit six mois avant de mettre fin à votre bail.

Si votre bail n'a pas de date de fin : elle doit vous aviser par écrit en respectant les délais prévus dans la loi.

- > Si vous payez votre loyer tous les trois mois ou moins : le préavis est égal à la fréquence de paiement de votre loyer (ex. préavis d'un mois si vous payez votre loyer tous les mois).
- > Si vous payez votre loyer plus rarement qu'aux trois mois : le préavis est toujours de trois mois.



Si la personne qui achète l'immeuble reprend légalement votre atelier, vous pouvez demander un dédommagement.

Ce n'est pas automatique, vous devez normalement le demander à votre propriétaire (avec qui vous avez signé le bail). Vous devrez peut-être vous rendre devant le tribunal.

Vous pouvez consulter un.e avocat.e pour protéger vos droits si vous êtes dans cette situation.

RÉAGIR S'IL Y A UN SINISTRE DANS MON ATELIER (DÉGÂT D'EAU, INCENDIE, VOL, ETC.)

2.7 Quels sont les premiers gestes à poser ?

Voici les premiers gestes à poser en cas de sinistre :

- 1 **Contactez le 911**, si c'est urgent. Si vous prenez trop de temps pour le faire et que les dégâts s'aggravent, ça peut être considéré comme de la négligence. Votre propriétaire ou les autres locataires peuvent vous demander de les dédommager. Votre assureur peut aussi refuser de vous indemniser si vous avez commis une faute ou avez été trop négligent.e.
- 2 **Contactez votre propriétaire**. Vous avez l'obligation d'informer votre propriétaire si l'atelier est endommagé. Si vous prenez trop de temps pour le faire et que les dégâts s'aggravent, votre propriétaire peut vous demander de le dédommager.
- 3 **Contactez votre assureur**, si vous êtes assuré.e. Vous avez l'obligation d'informer votre assureur si vous vivez un sinistre qui peut être couvert par votre assurance. Vous devez l'aviser oralement ou par écrit, peu importe si vous réclamez une indemnité ou non.
 - > Si vous souhaitez être indemnisé.e : vous avez un certain délai pour informer votre assureur, sinon il peut refuser de vous indemniser.
 - > Si vous ne souhaitez pas être indemnisé.e : vous pouvez perdre votre protection d'assurance si vous n'informez pas votre assureur et qu'il le découvre. Par exemple, si un incendie survient dans votre atelier, votre assureur peut refuser de vous indemniser s'il découvre que ce n'est pas votre premier incendie dans cet atelier et que vous ne l'aviez pas informé.

2.8 Qui doit payer pour remettre en état l'atelier après un sinistre ?

Ça dépend si vous êtes assuré.e et ce que prévoit votre bail :

- **Si vous êtes assuré.e :** Votre assureur s'occupera normalement de tout. Un.e expert.e en sinistre sera assigné.e à votre dossier. Son rôle est de faire le suivi avec vous.
- **Si vous n'êtes pas assuré.e :** Vous devez vous référer à ce qui est prévu dans votre bail. Si rien n'est prévu, votre propriétaire doit faire les réparations à l'immeuble au besoin. Il peut vous demander de le dédommager si le sinistre est votre faute.

Attention ! Votre bail peut prévoir que vous devez faire tous les travaux nécessaires dans l'atelier pendant la durée du bail, même en cas de sinistre. Dans ce cas, vous pourrez demander à votre propriétaire ou à un autre locataire de vous dédommager si le sinistre est leur faute.

Consultez les [questions 2.19](#) et [2.20](#) pour savoir quoi faire si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations.

MODIFIER MON BAIL COMMERCIAL

2.9 Est-ce que je peux modifier une clause de mon bail après sa signature ?

Oui, à condition de vous entendre avec votre propriétaire.

Comme le bail est un contrat entre vous deux, vous pouvez le modifier autant de fois que vous le souhaitez si vous êtes d'accord.

Votre bail peut décrire la procédure pour modifier le bail. Par exemple, une clause peut prévoir que la modification du bail prend effet si elle est écrite, signée par votre propriétaire et vous et qu'elle est annexée au bail.

2.10 Est-ce que votre propriétaire peut augmenter le loyer pendant la durée du bail ?

Uniquement si le bail lui permet. Le loyer reste le même durant toute sa durée si aucune augmentation n'est prévue dans le bail.

C'est possible que votre loyer augmente si c'est ce que vous avez convenu avec votre propriétaire dans le bail. Vous pouvez vous entendre pour que le loyer augmente à une certaine fréquence (ex. à chaque année dans un bail d'une durée de 3 ans).

L'augmentation prévu peut prendre différentes formes, par exemple :

- Selon la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC).
- Selon un calcul précis (ex. selon les charges de l'immeuble et de l'augmentation des frais).
- En pourcentage ou en dollars (ex. augmentation annuelle de 10 %, augmentation de 50 \$/mois à chaque année).

La loi ne prévoit pas un montant maximal d'augmentation possible du loyer pour les baux commerciaux. Il est donc important de vous assurer que l'augmentation en cours de bail vous convient lorsque vous le signez.

Pour en savoir plus sur l'augmentation de loyer au moment du renouvellement, consultez la [question 2.15](#).

2.11 Est-ce que je peux céder ou sous-louer mon bail ?

Oui, sauf si votre bail l'interdit. Vérifiez d'abord ce que prévoit votre bail.

Si une clause l'interdit et que vous le faites quand même, votre propriétaire peut refuser la cession ou la sous-location, ou mettre fin au bail. Assurez-vous de bien comprendre les conséquences de céder ou de sous-louer votre bail avant de le faire :

- **Cession de bail :** Vous transférez vos droits et vos obligations envers votre propriétaire à une autre personne.

Une fois votre bail cédé, vous n'avez généralement plus d'obligations envers votre propriétaire, sauf si une clause du bail prévoit le contraire. Par exemple, vous pourriez devoir payer le loyer à votre propriétaire si la personne à qui vous avez cédé votre bail ne l'a pas payé.

- **Sous-location :** Vous louez temporairement l'atelier ou une partie de l'atelier à une autre personne. Vous conservez vos obligations envers votre propriétaire et demeurez responsable du bail. Si le ou la sous-locataire fait défaut de payer le loyer, vous devez normalement payer à sa place.

En sous-louant une partie ou l'ensemble de votre atelier, vous avez certaines obligations envers le ou la sous-locataire. Par exemple, si votre propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires, le ou la sous-locataire a un recours contre vous.



.....

Signez un contrat avec le ou la sous-locataire pour mettre au clair vos droits et vos obligations.

Comme vous êtes toujours responsable du bail, il est prudent de signer un contrat pour vous assurer que la personne comprend bien ses obligations comme sous-locataire.

.....

2.12 Quelles procédures dois-je suivre pour céder ou sous-louer mon bail ?

Vous devez suivre la procédure prévue dans votre bail.

Si votre bail ne prévoit rien, vous devez aviser votre propriétaire de votre intention de céder ou de sous-louer l'ensemble ou une partie de votre atelier. Généralement, votre avis doit au moins contenir le nom et l'adresse de la personne à qui vous souhaitez sous-louer ou céder le bail. Vous pouvez le faire en tout temps.

Votre propriétaire a 15 jours après avoir reçu l'avis pour refuser de céder ou de sous-louer votre bail. Si votre propriétaire ne respecte pas ce délai, c'est comme s'il ou elle avait accepté la cession ou la sous-location.

Votre propriétaire peut refuser seulement pour un motif sérieux. Par exemple, la personne n'a pas les revenus suffisants pour payer le loyer. **Attention !** Votre bail peut prévoir que le propriétaire a le droit de refuser pour n'importe quel motif, sans qu'il ne soit sérieux.

2.13 Quels sont nos droits et obligations entre colocataires ?

Tout dépend qui a signé le bail.

- **Vos colocataires et vous avez signé le bail :** Vous avez des obligations envers votre propriétaire. Toutefois, vos obligations entre vous dépendent de ce qui est prévu dans le bail.

Le bail peut prévoir que la responsabilité des colocataires est « solidaire » envers votre propriétaire. Cela veut dire que chaque colocataire peut être tenu.e de payer la totalité du loyer ou d'autres dettes (ex. des dommages). Par exemple, si votre colocataire ne paie pas sa part du loyer, votre propriétaire peut vous demander de payer sa part.

Si votre bail ne spécifie rien, votre responsabilité est « conjointe » envers votre propriétaire. Cela veut dire que chaque colocataire est seulement responsable de payer sa part du loyer ou des autres dettes.

- **Certain.e.s d'entre vous n'êtes pas sur le bail :** Tout le monde aura des obligations, mais elles ne seront pas nécessairement les mêmes, ni envers les mêmes personnes. Par exemple, un.e sous-locataire pourrait devoir payer le loyer à la personne qui lui a sous-loué l'atelier, et non à votre propriétaire. Consultez les [questions 2.11 à 2.13](#) pour en savoir plus sur la cession et la sous-location.



.....

Convenez d'un « code de vie » avec vos colocataires.

La loi n'encadre pas spécifiquement la colocation. Par contre, en établissant des balises à respecter entre vous, il sera plus facile de régler un conflit.

Par exemple, votre code de vie peut prévoir qui est le ou la colocataire qui s'occupe de verser le loyer à votre propriétaire. Ce code de vie peut aussi définir la superficie de l'espace de chaque colocataire et des espaces partagés dans l'atelier.

.....

LA FIN DE MON BAIL

2.14 Que dois-je faire si je souhaite quitter mon atelier avant la fin du bail ?

Vous pouvez céder votre atelier, le sous-louer ou vous entendre avec votre propriétaire pour mettre fin au bail avant la date prévue.

Comme le bail est un contrat entre vous et votre propriétaire, vous pouvez le modifier ou y mettre fin à condition d'être tous les deux d'accord. Si vous souhaitez quitter l'atelier, mais que vous ne voulez pas vous occuper de sous-louer ou de céder votre bail, discutez-en avec votre propriétaire. Il ou elle pourrait proposer de s'occuper de choisir la nouvelle personne qui occupera l'atelier.

Toutefois, si votre propriétaire refuse de briser votre bail avant la fin, vous devez le sous-louer, le céder ou attendre la fin du bail. Consultez les [questions 2.11 à 2.13](#) pour en savoir plus sur la cession et la sous-location.



Si vous quittez l'atelier et que vous arrêtez de payer le loyer, les conséquences peuvent être graves.

Votre propriétaire peut vous poursuivre parce que vous n'avez pas respecté vos obligations pour toute la durée du bail. Les mois de loyers impayés jusqu'à ce qu'il ou elle trouve un nouveau locataire ou les frais pour remettre l'atelier en état peuvent vous être réclamés.

2.15 Est-ce que mon bail se renouvelle automatiquement lorsqu'il arrive à sa fin ?

Contrairement au bail de logement, le bail commercial ne se renouvelle pas automatiquement, sauf dans certaines circonstances spécifiques (pour en savoir plus, voir la [question 2.16](#)).

Une clause de votre bail peut prévoir le renouvellement automatique de votre bail lorsqu'il se termine. C'est ce qu'on appelle une « option de renouvellement ». Elle vous permet de rester dans l'atelier après la fin du bail et vous évite d'avoir à renégocier un nouveau bail avec votre propriétaire.

Il y a souvent une augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail. Vous pouvez prévoir dans cette clause quel sera le prix du loyer au renouvellement. Par exemple, vous pourriez prévoir que l'augmentation du loyer au renouvellement sera proportionnelle à l'indice des prix à la consommation.



.....

Consultez votre bail plusieurs mois avant sa fin pour vérifier s'il prévoit une procédure de renouvellement.

La clause de renouvellement peut prévoir une procédure stricte. Si vous n'avisiez pas votre propriétaire dans les temps, vous pouvez perdre la possibilité de rester dans votre atelier à la fin du bail. Soyez vigilant.e !

.....

2.16 Que se passe-t-il si mon bail est terminé, mais que je n'ai eu aucune discussion avec mon ou ma propriétaire sur la fin ou le renouvellement de mon bail ?

Ça dépend de ce qui est prévu dans le bail. S'il y a une clause de renouvellement dans votre bail, consultez-la pour savoir ce qui se passe dans votre cas.

S'il votre bail ne prévoit rien, il est renouvelé automatiquement si toutes ces conditions sont remplies :

- 1 Votre bail ne prévoit rien quant au renouvellement.
- 2 10 jours se sont écoulés depuis la fin de votre bail.
- 3 Votre propriétaire ne vous a pas demandé de quitter l'atelier.

Si votre bail initial était d'un an ou plus, il est reconduit pour maximum un an. Si votre bail initial était de moins d'un an, il est reconduit pour la même durée.

Attention ! Votre bail n'a pas été renouvelé, mais vous continuez d'occuper l'atelier ? Dans ce cas, votre propriétaire peut vous forcer à quitter les lieux et à lui rembourser certains frais (ex. les honoraires de l'huissier, les frais judiciaires). Votre bail peut aussi prévoir le paiement d'une pénalité importante pour chaque journée où vous occupez l'atelier après la fin du bail.

2.17 Est-ce que mon ou ma propriétaire peut me forcer à quitter mon atelier ?

Votre propriétaire ne peut pas vous forcer à quitter votre atelier avant la fin du bail, sauf dans certaines situations :

- **Votre propriétaire vend l'immeuble où se situe votre atelier :** La personne qui achète l'immeuble a le droit de mettre fin à votre bail si elle respecte certaines conditions. Pour en savoir plus sur ces conditions, voir la [question 2.6](#).
- **Vous ne respectez pas vos obligations :** Une section de votre bail peut prévoir les conséquences si vous ne respectez pas les clauses du bail. Il peut aussi inclure une liste de situations où vous êtes considéré.e comme en défaut.

Par exemple, votre propriétaire peut demander au tribunal de mettre fin à votre bail si vous payez votre loyer en retard ou si vous ne faites pas les travaux nécessaires pour entretenir votre atelier.

- **Votre bail arrive à sa fin et n'est pas renouvelé :** Votre propriétaire peut vous forcer à partir de l'atelier si vous l'occupez alors que vous auriez dû quitter (pour en savoir plus, voir la [question 2.16](#)).



.....

Si votre propriétaire vous demande de quitter sans raison légale, pensez à refuser ou à demander un dédommagement.

Dans une entente pour quitter votre atelier, vous pouvez négocier les conditions de votre départ. Par exemple, vous pourriez demander à votre propriétaire de vous verser une somme d'argent pour vous dédommager.

L'inverse est aussi vrai : si c'est vous qui souhaitez quitter l'atelier avant la fin du bail, votre propriétaire peut vous demander de lui verser une somme comme compensation pour votre départ hâtif.

.....

2.18 Dans quel état dois-je remettre l'atelier en quittant ?

Ça dépend de ce que prévoit votre bail. Normalement, vous devez remettre l'atelier dans l'état où vous l'avez reçu.

Par exemple, vous devez repeindre les murs que vous avez peints ou vous devez remettre les anciens luminaires si vous en avez installé de nouveaux. Consultez la [question 2.3](#) pour savoir ce qui se passe avec vos travaux d'améliorations à la fin du bail.

Vous n'êtes pas responsable de l'usure normale de votre atelier ni de sa détérioration ou des défauts qui sont apparus et qui ne sont pas de votre faute. Par contre, votre propriétaire peut vous poursuivre ou retenir votre dépôt si vous avez endommagé l'atelier.

AGIR EN CAS DE CONFLIT

2.19 Comment régler un conflit, sans aller devant un tribunal ?

Les procédures devant le tribunal peuvent être compliquées et coûter très cher. Voici ce que vous pouvez faire avant d'aller devant le tribunal :

- **Discutez-en avec votre propriétaire :** Si c'est possible, tentez d'abord de discuter de manière informelle avec votre propriétaire. Vous pourriez régler la situation par une simple discussion, qu'elle soit verbale ou écrite.
- **Envoyez une lettre de mise en demeure à votre propriétaire :** Si votre propriétaire ne veut pas collaborer avec vous, vous pouvez lui envoyer une lettre de mise en demeure par huissier ou par courrier recommandé. Cette lettre vous permet d'expliquer à votre propriétaire ce que vous lui reprochez de façon formelle. Elle précise ce qu'il ou elle doit faire, sans quoi vous envisagez de le poursuivre. Après avoir envoyé la lettre, vous pouvez décider d'entreprendre des démarches judiciaires ou non.
- **Proposez la médiation à votre propriétaire :** La médiation est une option intéressante si vous avez de la difficulté à discuter avec votre propriétaire, mais que vous ne souhaitez pas le ou la poursuivre. Le médiateur ou la médiatrice est une personne neutre qui vous aide à trouver un terrain d'entente. La médiation est confidentielle et est strictement volontaire. Elle n'est pas gratuite, mais elle peut être plus économique qu'une poursuite devant les tribunaux.

Vous avez parfois l'obligation d'informer votre propriétaire avant d'entamer des procédures formelles devant un tribunal. Si vous ne l'informez pas dans les délais, le tribunal pourrait refuser votre demande d'obtenir une compensation ou de le forcer à agir.

2.20 Quel est mon recours judiciaire si mon ou ma propriétaire ne veut pas collaborer ?

Si la situation ne se règle pas, vous pouvez poursuivre votre propriétaire devant les tribunaux. Selon votre situation, vous pouvez, par exemple, demander au tribunal de :

- Ordonner à votre propriétaire de poser un geste pour respecter son obligation
- Ordonner à votre propriétaire de vous dédommager
- Mettre fin à votre bail.

Pour que le tribunal entende votre dossier, vous devez :

- 1 Rédiger une demande pour expliquer la situation et ce que vous souhaitez obtenir.
- 2 Déposer la demande au tribunal approprié. Pour savoir devant quel tribunal formuler votre demande, consulter cet article d'Éducaloi [Le système judiciaire québécois](#). Vous pouvez aussi contacter le palais de justice de votre région pour obtenir des informations.
- 3 Payer les frais judiciaires.
- 4 Envoyer votre demande à votre propriétaire par huissier.

Vous devrez accomplir plusieurs étapes avant que le procès ait lieu. Vous pouvez faire le processus seul, mais il est souvent préférable de consulter un.e avocat.e pour bien protéger vos droits.



.....

Si vous n'avez pas pu négocier avec votre propriétaire quand vous avez conclu votre bail, les tribunaux pourraient interpréter votre bail en votre faveur au moment de trancher.

Le contexte dans lequel vous avez conclu votre bail est important si un conflit éclate. De plus, si une des clauses du contrat est abusive, elle pourrait être déclarée nulle par un.e juge.

.....

2.21 Quelles ressources peuvent me donner de l'information et des conseils ?

Il existe peu de ressources pour les artistes qui ont des problèmes avec leur bail commercial. Consultez la section [Ressources d'aide et d'information](#) pour connaître certaines d'entre elles.

Si les enjeux sont plus importants, n'hésitez pas à demander l'aide d'un.e avocat.e ou d'un.e notaire pour vous aider à défendre vos droits et vos intérêts. Leurs tarifs varient, informez-vous pour trouver celui ou celle qui vous convient.

LEXIQUE JURIDIQUE : LES CLAUSES DU BAIL COMMERCIAL

Les clauses d'un bail commercial sont souvent rédigées dans un langage technique ou juridique. Ce lexique peut vous aider à comprendre ces expressions et à repérer plus facilement l'information dans votre bail.

Voici certaines clauses que vous pourriez retrouver dans un bail commercial :

Objet du contrat

- **Nom des parties :** Cette clause précise le nom des personnes qui seront responsables des obligations prévues dans le bail. Ce peut être vos noms personnels, ou le nom de votre entreprise ou de celle de votre propriétaire. Il peut aussi y avoir le nom de vos colocataires si vous êtes plusieurs à louer l'atelier.
- **Certaines définitions :** Cette clause précise ce que certains termes veulent dire dans le cadre de votre bail précisément.
- **Description du local :** Cette clause précise les dimensions et l'emplacement du local dans l'immeuble est précisé.

Usage des lieux loués

- **Destinations des lieux loués ou Usage pour lequel les lieux sont loués :** Ces clauses précisent les activités que vous êtes autorisé.e à faire dans l'atelier. Vous pouvez y retrouver une liste précise des activités permises ou une indication générale.
- **Usages interdits (matières dangereuses) :** Cette clause indique si vous êtes autorisé.e ou non à utiliser des matières dangereuses dans votre atelier. Si vous avez la permission, des conditions peuvent être prévues pour encadrer l'utilisation des matières.
- **Jouissance paisible :** Cette clause vous rappelle votre obligation de ne pas déranger les autres personnes de l'immeuble. Elle peut prévoir des comportements interdits, comme une limite de bruit. Une clause distincte peut aussi prévoir ces comportements.
- **Non-concurrence ou exclusivité :** Ces clauses indiquent si vous avez un droit exclusif dans l'immeuble de pratiquer certaines activités, ou non.
- **Règlement de l'immeuble :** Cette clause précise que le règlement fait partie du bail. Votre propriétaire doit vous en remettre une copie. Assurez-vous de lire le règlement avant de signer le bail pour vous assurer qu'il vous convient.

Durée du bail

- **Début et terme :** Cette clause indique la date à laquelle votre bail commence, celle à laquelle il se termine, ainsi que sa durée.
- **Renouvellement du bail :** Cette clause prévoit si vous avez le droit de renouveler votre bail lorsqu'il se termine et la procédure à suivre pour le renouveler. On l'appelle « l'option de renouvellement ».
- **Absence de reconduction :** Cette clause vise à écarter la disposition du Code civil du Québec qui prévoit que le bail est renouvelé automatiquement pour la même durée et aux mêmes conditions dans certaines situations.

Délivrance et travaux

- **Date de délivrance et accès :** Cette clause spécifie la date à laquelle vous aurez les clés de votre atelier et la date à laquelle vous pourrez y avoir accès. Ça peut être la même date ou deux dates différentes.
- **Acceptation des lieux loués :** Cette clause peut prévoir que vous acceptez l'atelier « tel quel », c'est-à-dire que vous reconnaissez que vous avez reçu l'atelier en bon état de réparation.

Cette clause peut aussi prévoir un délai pour indiquer au propriétaire les réparations à faire. Après ce délai, votre atelier sera considéré comme en bon état.

- **Travaux du locataire ou travaux du locateur :** Cette clause prévoit les travaux que vous ou votre propriétaire vous vous êtes engagé.e.s à faire avant ou au début du bail.

Les travaux indiqués peuvent comprendre les améliorations locatives, donc les travaux pour aménager le l'atelier à votre goût. Ils peuvent aussi inclure les réparations initiales à faire pour que l'atelier soit en bon état de réparation.

- **Entretien et réparation :** Les clauses de cette section prévoient vos obligations et celles de votre propriétaire en ce qui concerne l'entretien de l'atelier et de l'immeuble.

En tant que locataire commercial, vous devez souvent faire plus que des simples réparations d'entretien.

Loyer

Les clauses de cette section prévoient ce qui est inclus dans le loyer, la forme du loyer et les modalités de paiement.

- **Loyer de base :** C'est le loyer minimum à payer. Il exclut tous les frais supplémentaires.
- **Loyer additionnel :** Ce sont les autres frais que vous devez payer en plus de votre loyer de base.
- **Modalités de paiement :** Cette clause prévoit normalement quand, à qui et comment payer le loyer.

Services et installations

Cette section prévoit les différents services auxquels vous avez droit et ce qu'ils incluent. Par exemple, l'électricité, le chauffage, la climatisation, l'entretien des fenêtres et des espaces communs, l'accès aux espaces communs (ex. corridor, ascenseur, toilettes à l'étage, stationnement, enseigne, etc.)

Assurance

Cette clause précise si vous avez l'obligation de vous assurer et le type d'assurance dont vous avez besoin. Elle peut aussi prévoir la valeur de l'assurance que vous devez avoir.

Accès aux lieux loués par le propriétaire

Cette clause encadre le droit de votre propriétaire d'avoir accès à votre atelier. Par exemple, le délai pour vous aviser d'avance, les heures auxquelles votre propriétaire peut vous rendre visite et ce qu'il ou elle peut faire en cas d'urgence.

Publication au registre foncier

Cette clause précise si vous devez publier simplement un avis au registre foncier au lieu de l'ensemble de votre bail. Même s'il s'agit d'une pratique répandue, une clause qui prévoit que vous renoncez à publier votre bail est interdite et donc sans effet.

Sous-location et cession de bail

Cette clause prévoit si vous avez le droit de sous-louer ou de céder votre bail et à quelles conditions. Par exemple, les informations que vous devez fournir à votre propriétaire et dans quel délai.

Elle peut aussi prévoir les seuls motifs pour lesquels votre propriétaire peut refuser.

Garanties

Cette section prévoit les mesures que votre propriétaire met en place dans le bail pour s'assurer que vous respecterez vos obligations. Elle prévoit aussi que vous devrez compenser votre propriétaire si vous ne le faites pas.

- **Cautionnement :** Cette clause est insérée dans votre bail si votre propriétaire souhaite qu'une personne garantisse personnellement vos obligations. Par exemple, si vous ne payez pas votre loyer, votre propriétaire peut réclamer cette somme à votre caution pour qu'elle le paie à votre place.

- **Dépôt de garantie:** Cette clause prévoit si vous devez verser un dépôt de garantie à votre propriétaire, son montant et comment le lui verser. Elle peut aussi prévoir que vous acceptez que votre propriétaire utilise votre dépôt sans vous aviser si vous ne remplissez pas vos obligations.
- **Lettre de garantie:** Cette clause est insérée dans votre bail si vous devez avoir une lettre d'une institution financière (ex. une caisse ou une banque) qui garantit qu'elle paiera le propriétaire si vous êtes en défaut.

Responsabilité et indemnisation

Cette clause indique les cas où votre propriétaire n'est pas responsable des dommages que vous pourriez avoir. Par exemple, si vos meubles sont endommagés dans l'immeuble.

Force majeure

Cette clause prévoit les situations où ni vous ni votre propriétaire n'avez l'obligation de respecter certaines obligations dans le bail. C'est le cas lorsqu'un phénomène incontrôlable ou destructeur se produit. Cette clause peut être incluse dans d'autres clauses du bail, comme celle sur la « Destruction » de l'immeuble ou de l'atelier.

Cette clause a été soulevée dans le contexte de la pandémie de COVID-19.

Défauts et recours

- **Cas de défaut:** Cette clause énumère les différentes situations où vous ne respectez pas vos obligations. Vous serez alors considéré.e « en défaut ». Par exemple, vous êtes en défaut lorsque vous ne payez pas votre loyer ou lorsque vous sous-louez votre atelier sans en informer votre propriétaire.
- **Clause pénale:** Cette clause énumère les différentes sanctions que votre propriétaire peut vous imposer si vous ne respectez pas vos obligations. Une sanction peut être le paiement d'un certain montant d'argent ou la résiliation du bail, par exemple.

Fin du bail

- **Sortie de bail:** Il est possible de prévoir votre droit de vous retirer du bail selon certaines conditions. Cette clause n'est pas commune, mais elle existe. Elle permet de ne pas avoir à négocier avec votre propriétaire au moment où vous souhaitez quitter votre atelier, car vous aurez déjà prévu comment procéder.
- **Enlèvement des ouvrages et améliorations:** Cette clause indique ce que vous devez faire avec votre atelier lorsque le bail se termine. Par exemple, enlever à vos frais tout ce que vous avez aménagé, ou laisser sur place ce que vous avez installé sans que votre propriétaire n'ait à vous dédommager.

3

Je veux installer
ou j'ai déjà installé

mon atelier dans mon logement



CHAPITRE 3
TABLE DES MATIÈRES

INSTALLER MON ATELIER DANS UN LOGEMENT

3.1 Est-ce que je peux installer mon atelier dans le logement où j'habite ?

Un logement est un espace qui sert principalement à vous loger. Vous pouvez installer votre atelier dans le logement que vous habitez, à condition que :

- 1 Votre atelier occupe au maximum le tiers de la superficie totale de votre logement.
- 2 Vos activités respectent le règlement de l'immeuble (votre propriétaire doit vous en avoir remis une copie).
- 3 Vous respectez les règlements de votre ville ou de votre arrondissement. Par exemple, le règlement peut interdire la visite de client.e.s ou limiter la taille de votre atelier à une superficie plus petite que le tiers du logement.

Consultez la [question 3.6](#) pour en savoir plus sur les activités permises dans votre atelier.

3.2 Est-ce que je peux louer un logement uniquement pour y installer mon atelier ?

Non. Vous devrez utiliser le logement principalement pour y habiter. C'est ce que prévoient les règles de zonage.

Si vous décidez de louer un nouveau logement, vous devez aussi respecter les conditions énumérées à la [question 3.1](#).



.....

Le zonage est la division d'un territoire en différentes zones, par exemple résidentielles, commerciales ou industrielles.

Les villes ou les arrondissements de certaines villes déterminent les activités permises dans chacune des zones. Les différentes règles sont rassemblées dans un règlement souvent appelé règlement d'urbanisme.

.....

3.3 Quelles sont les conséquences si mon atelier utilise plus du tiers de la superficie du logement ?

Ça dépend du moment où le propriétaire en prend connaissance.

Si votre propriétaire l'apprend en cours de bail : Il ou elle peut demander au Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement) de mettre fin à votre bail. C'est comme si vous transformiez votre logement en un espace commercial, ce qui est interdit.

Si votre propriétaire était au courant que votre atelier occuperait plus du tiers de l'espace quand vous avez signé le bail : les règles du bail de logement ne s'appliquent pas. Vous ne pourrez pas régler un conflit avec votre propriétaire en passant par le Tribunal administratif du logement.

3.4 Que se passe-t-il si je n'ai pas de bail écrit ?

Vous avez des droits même si vous avez seulement un bail verbal. Le bail verbal est valide et crée les mêmes droits et les mêmes obligations qu'un bail écrit.

Si un conflit éclate et que vous voulez faire une demande au Tribunal administratif du logement, vous devrez prouver que vous avez un bail et que vous occupez le logement en échange du paiement du loyer.



.....

Votre propriétaire est obligé.e d'utiliser un formulaire lorsque vous concluez un nouveau bail de logement.

Demander à votre propriétaire de remplir le formulaire avec vous et de vous en remettre une copie. Ce sera plus facile de prouver votre bail en cas de besoin.

.....

3.5 Est-ce que je peux négocier les clauses du bail ?

Vous ne pouvez pas négocier un bail de logement de la même façon qu'un bail commercial.

Vous pouvez vous entendre sur certaines choses comme la façon de payer le loyer ou les travaux à faire avant d'emménager. Toutefois, contrairement au bail commercial, les règles du bail de logement sont strictes. Vous ne pouvez donc pas négocier des clauses qui seraient contraires à la loi. Si votre propriétaire ou vous-même le faites, la clause est invalide et ne pourra pas être utilisée.

Par exemple, une clause est interdite dans un bail de logement si elle :

- empêche la cession ou la sous-location du logement
- prévoit que votre propriétaire n'est pas responsable des problèmes en lien avec le logement
- prévoit que votre propriétaire peut modifier les clauses en cours de bail
- est discriminatoire.

3.6 Quelles activités est-ce que je peux exercer si mon atelier est dans mon logement ?

Vos activités artistiques doivent respecter :

- **Le Code civil du Québec :** Par exemple, vous devez maintenir le logement en bon état de propreté et ne pas être anormalement bruyant pour les autres locataires.
- **Votre bail :** Votre propriétaire peut prévoir les activités permises ou non dans le bail et le règlement de l'immeuble, pourvu que cela respecte ce qui est prévu dans la loi.
- **Les règlements de votre ville ou de votre arrondissement, comme les règles de zonage :** La plupart des villes et des arrondissements permettent d'installer un atelier d'artiste dans un logement. Toutefois, leurs règlements peuvent interdire certaines activités, comme la visite de client.e.s dans l'atelier, l'utilisation de certaines matières dangereuses ou les activités qui provoquent du bruit ou des vibrations.

3.7 Les règles sont-elles les mêmes si je loue un condo ou si je suis membre d'une coopérative d'habitation ?

Vous devez respecter les règles énumérées à la [question 3.6](#). Toutefois, il y a certaines particularités :

- **Si vous louez un condo (copropriété divisée) :** Vos activités doivent respecter les règlements de l'immeuble de condos dès que votre propriétaire ou le syndicat de copropriété vous en remet une copie. Votre propriétaire doit vous remettre une copie au moment de signer le bail.

Toutefois, vous ne pourrez pas contester le règlement sous prétexte que vous n'en aviez pas connaissance. Si le syndicat de copropriété apprend que vous pratiquez une activité non permise par les règlements (ex. visite de client.e.s dans l'atelier), vous devrez quand même cesser cette activité.

- **Si vous êtes membre d'une coopérative d'habitation :** Vous devez respecter les règlements de la coopérative. C'est le cas même si les règlements ont été modifiés depuis que vous avez emménagé. Si vous ne les respectez pas, vous pourriez être expulsé.e de la coopérative.

3.8 Quelles informations dois-je divulguer à un.e propriétaire avant la signature du bail ?

Selon la loi, un.e propriétaire a le droit de vous demander certains renseignements personnels pour évaluer votre candidature. Les renseignements demandés doivent servir à vous identifier et à en savoir plus sur votre comportement et vos habitudes de paiement.

Par exemple, un.e propriétaire peut demander une lettre de recommandation d'un.e ancien.e propriétaire, une attestation de crédit de votre institution financière ou des extraits de votre dossier de crédit. Il ou elle peut aussi vous demander de voir une pièce d'identité : vous devez la montrer, mais vous n'avez pas l'obligation d'en remettre une copie.

Vous avez le droit à votre vie privée. Un.e propriétaire n'a pas le droit d'exiger que vous lui fournissiez :

- Des détails sur votre emploi ou votre salaire, ou les coordonnées de votre employeur
- Votre numéro d'assurance sociale, d'assurance maladie, de passeport ou de permis de conduire
- Un T4, un relevé d'emploi ou un relevé de paie.



Un.e propriétaire ne peut pas refuser de louer un logement pour l'un des motifs de discrimination prévus à la Charte des droits et libertés de la personne du Québec.

La Charte interdit la discrimination notamment basée sur la l'âge, l'identité de genre, la condition sociale, un handicap, le sexe, la race ou la religion.

Si vous croyez qu'un.e propriétaire a refusé votre candidature pour un de ces motifs, vous pouvez communiquer avec la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse pour obtenir de l'information ou pour porter plainte (voir la section [Ressources d'aide et d'information](#)).

3.9 Est-ce que je dois avoir un certificat d'occupation commerciale?

Généralement, oui. La plupart des villes et des arrondissements l'obligent pour toutes les personnes qui occupent un espace non résidentiel, même si cet espace est dans un logement. Vous devez donc en avoir un, même si votre atelier est dans votre logement.

Chaque ville ou arrondissement prévoit les procédures et les frais à payer pour obtenir un certificat d'occupation. Pour avoir plus d'informations, communiquez avec votre ville ou votre arrondissement.

Si vous n'avez pas de certificat d'occupation, la ville ou l'arrondissement pourrait vous donner une amende ou entreprendre un recours devant les tribunaux.



Vous devez parfois mettre à jour votre certificat d'occupation.

C'est le cas si vous quittez l'atelier, si la taille de l'atelier change ou si vous pratiquez de nouvelles activités qui ne sont pas prévues au certificat.

3.10 Suis-je obligé.e d'avoir une assurance pour mon logement ?

Non, sauf si votre propriétaire le prévoit dans une clause du bail ou du règlement de l'immeuble lorsque vous signez le bail. Votre propriétaire peut vous obliger à maintenir cette assurance pour toute la durée du bail.

Par exemple, votre propriétaire peut exiger une assurance :

- **L'assurance responsabilité civile :** Elle couvre les blessures, le décès et les dommages que pourraient subir d'autres personnes dans l'immeuble, par votre faute.
- **L'assurance dommages :** Elle couvre la valeur de vos meubles en cas de sinistre comme le feu, le vol ou une inondation.
- **L'assurance tous risques :** Elle combine l'assurance responsabilité civile et l'assurance dommages.

Si vous décidez de vous assurer, vérifiez si votre police d'assurance vous protège en cas de travail à domicile et si elle couvre la valeur des œuvres que vous entreposez dans votre atelier. Si la protection de base ne couvre pas la valeur de vos œuvres, vous pouvez obtenir une assurance supplémentaire pour les protéger. Vous pouvez aussi faire affaire avec une compagnie d'assurance qui se spécialise dans les œuvres d'art. Pour éviter les mauvaises surprises :

- Prouvez la valeur de vos œuvres à votre compagnie d'assurance (ex. évaluation des œuvres par un expert, factures de vente de vos œuvres avec le prix).
- Déclarez à votre compagnie d'assurance que votre principale activité professionnelle se fait dans votre logement. Si vous ne le faites pas, la compagnie pourrait refuser de vous dédommager en cas de sinistre.



L'assurance de votre propriétaire sur son immeuble ne sert pas à protéger les locataires.

Elle protège uniquement votre propriétaire en cas de dommage à son immeuble. Si vous n'avez pas votre propre assurance habitation :

- Vous devrez dédommager votre propriétaire et les autres locataires si vous leur causez des dommages (ex. vous êtes responsable d'un dégât d'eau qui s'infiltré chez vos voisins et qui endommage l'immeuble).
 - Vous ne serez pas protégé.e contre les risques de dommages en cas de sinistre. Si c'est la faute de votre propriétaire ou d'un.e autre locataire, vous devrez vous arranger directement avec eux ou les poursuivre en justice pour être dédommagé.e.
-

3.11 Que se passe-t-il si je refuse de m'assurer malgré la clause dans mon bail ?

Si vous ne respectez pas ce qui est inscrit dans votre bail, votre propriétaire peut vous poursuivre devant le Tribunal administratif du logement. Ce tribunal évaluera si la clause est légale ou si elle est abusive. Il vérifie notamment :

- **Le moment où la clause a été ajoutée :** Le tribunal peut déclarer abusive la clause qui a été ajoutée dans un avis de modification du bail, si elle a comme effet d'augmenter indirectement le loyer des locataires. Toutefois, vous devez refuser la modification quand vous recevez l'avis du propriétaire.
- **Le montant de la prime que vous devez déboursier :** Le tribunal peut déclarer abusive la clause qui vous oblige à payer une assurance dont le montant est trop cher et non justifié.

Si le tribunal juge que la clause est légale, vous devrez fournir une preuve d'assurance à votre propriétaire dans un délai précis. Votre propriétaire peut demander de mettre fin à votre bail si vous ne le faites pas.

MES DROITS ET MES OBLIGATIONS PENDANT LA DURÉE DU BAIL

3.12 Est-ce que je peux faire des améliorations ou des travaux dans le logement pour y aménager mon atelier ?

Vous devez respecter ce qui est dans votre bail et ce que vous avez convenu avec votre propriétaire. Vous pourriez par exemple avoir le droit de repeindre les murs du logement ou d'y installer des tablettes.

Toutefois, vous devez généralement obtenir l'autorisation de votre propriétaire pour faire des modifications sérieuses. Vous ne pouvez donc pas construire ou démolir un mur pour changer l'espace de votre atelier, par exemple.

Les améliorations que vous avez décidé d'ajouter doivent être enlevées à la fin du bail. Votre propriétaire peut vous proposer de conserver les améliorations en vous payant leur valeur, mais il ou elle n'est pas obligé.e de le faire.

3.13 Que se passe-t-il si mes activités font du bruit ?

Vous ne devez pas troubler la tranquillité des autres locataires et des voisins. Vous ne pouvez pas faire de bruits excessifs, qui seraient plus élevés que les bruits « normaux » de voisinage. Vous ne pouvez donc pas utiliser des outils bruyants qui risquent de déranger vos voisins.

Assurez-vous de respecter le règlement d'immeuble.

Si vous faites des bruits qui sont excessifs, votre propriétaire peut vous envoyer une lettre de mise en demeure pour vous demander de mettre fin aux bruits. Si vous ne le faites pas, il ou elle pourrait demander au Tribunal administratif du logement de mettre fin à votre bail.

Assurez-vous aussi de respecter les règlements municipaux. Sinon, vous risquez d'avoir une amende.

3.14 Quels sont les droits et les obligations entre colocataires ?

Tout dépend qui a signé le bail.

- **Vos colocataires et vous avez signé le bail :** Vous avez des obligations envers votre propriétaire. Toutefois, vos obligations entre vous dépendent de ce qui est prévu dans le bail.

Le bail peut prévoir que la responsabilité des colocataires est «solidaire» envers votre propriétaire. Cela veut dire que chaque colocataire peut être tenu.e de payer la totalité du loyer ou des autres dettes. Par exemple, si un.e colocataire ne paie pas sa part du loyer, votre propriétaire peut demander aux autres de payer sa part.

Si rien n'est spécifié dans le bail, votre responsabilité est «conjointe» envers votre propriétaire. Cela veut dire que chaque colocataire est seulement responsable de payer sa part du loyer ou des autres dettes.

- **Certain.e.s d'entre vous ne sont pas sur le bail :** Tout le monde a des obligations, mais elles peuvent être différentes. Par exemple un.e sous-locataire pourrait devoir payer le loyer à la personne qui lui a sous-loué l'atelier, et non à votre propriétaire.

3.15 Mon ou ma propriétaire ou moi pouvons-nous modifier le bail en cours de route ?

Oui, dans certaines circonstances. Vous ne pouvez pas changer les conditions du bail en cours de route, à moins de vous entendre avec votre propriétaire.

Pour sa part, votre propriétaire peut modifier certaines conditions du bail, à condition de :

- Vous en informer dans l'avis de renouvellement de votre bail. Cet avis doit vous être envoyé dans les délais prévus par la loi (ex. 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 1 an).
- Avoir des motifs suffisants pour justifier les modifications. Ces motifs ne doivent pas viser à vous faire quitter votre logement. Par exemple, votre propriétaire ne peut pas vous demander d'enlever votre atelier sans raison.

3.16 Est-ce que je dois quitter mon logement à la fin du bail ?

Non. Le bail de logement se renouvelle automatiquement. C'est ce qu'on appelle le « droit au maintien dans les lieux ». Cela signifie que votre bail est automatiquement renouvelé lorsqu'il arrive à sa fin, aux mêmes conditions et pour la même durée.

Si votre propriétaire veut apporter des modifications à votre bail, par exemple augmenter le loyer, il ou elle doit vous envoyer un avis écrit. Les délais de l'avis varient selon la durée de votre bail.



Contrairement aux locataires, les sous-locataires n'ont pas le droit au maintien dans les lieux.

Ce droit s'applique aux locataires (qui ont signé le bail), mais pas aux sous-locataires.

3.17 Est-ce que mon ou ma propriétaire peut me forcer à quitter mon logement ?

Voici les principales circonstances dans lesquelles votre propriétaire peut vous forcer à quitter votre logement :

- Vous ne payez pas votre loyer pendant plus de 3 semaines
- Vous payez fréquemment en retard votre loyer
- Vous ne respectez pas une des conditions de votre bail
- Vous recevez un avis d'éviction ou de reprise du logement.

Dans certains cas, votre propriétaire doit vous envoyer un avis dans un délai précis ou obtenir un jugement du Tribunal administratif du logement pour résilier votre bail. Si vous refusez de quitter, la procédure varie selon la situation.



Si vous quittez votre logement en apportant vos affaires avant la fin du bail, vous devrez dédommager votre propriétaire.

Votre propriétaire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour vous forcer à payer le loyer jusqu'à ce qu'il ou elle trouve une personne pour vous remplacer. Le tribunal peut aussi vous obliger à payer les dommages que vous auriez pu causer au logement.

Si vous voulez quitter votre logement avant la fin du bail, il est préférable de sous-louer ou céder votre bail ou de vous entendre avec votre propriétaire.

EN CAS DE CONFLIT, QUE FAIRE ?

3.18 Comment régler un conflit, sans aller devant un tribunal ?

Les procédures peuvent être compliquées et coûter cher. Voici ce que vous pouvez faire avant d'aller devant le tribunal :

- **Discutez-en avec votre propriétaire :** Si c'est possible, tentez d'abord de discuter de manière informelle avec votre propriétaire. Vous pourriez régler la situation par une simple discussion, qu'elle soit verbale ou écrite.
- **Envoyez une lettre de mise en demeure à votre propriétaire :** Si votre propriétaire ne veut pas collaborer avec vous, vous pouvez lui envoyer une lettre de mise en demeure par huissier ou par courrier recommandé. Cette lettre vous permet de lui expliquer ce que vous lui reprochez de façon formelle. Elle précise ce que votre propriétaire doit faire, sans quoi vous envisagez une poursuite judiciaire. Après avoir envoyé la lettre, vous pouvez décider d'entreprendre d'autres démarches par la suite ou non.

Attention ! Dans plusieurs situations, vous devez respecter des délais très serrés pour aviser votre propriétaire d'une situation et le ou la poursuivre devant le Tribunal administratif du logement. Informez-vous.

3.19 Quel est mon recours judiciaire si mon ou ma propriétaire ne veut pas collaborer ?

Vous devez :

- 1 Rédiger une demande pour expliquer la situation et les choses que vous souhaitez obtenir.
- 2 Déposer la demande au Tribunal administratif du logement.
- 3 Payer les frais judiciaires.
- 4 Envoyer une copie de votre demande au propriétaire (ex. par huissier ou courrier recommandé).
- 5 Maximum 45 jours après avoir déposé votre demande, déposer au Tribunal administratif du logement :
 - > La preuve de réception de la demande par votre propriétaire
 - > Une liste de vos éléments de preuve ou vos preuves elle-mêmes si c'est possible.

Un service de conciliation est offert par le Tribunal administratif du logement lorsque votre demande est déposée. La conciliation est gratuite, confidentielle et volontaire. Elle est dirigée par une personne neutre qui vous aide à trouver un terrain d'entente. C'est une option intéressante si vous souhaitez vous entendre avec votre propriétaire et éviter d'avoir une audience devant un régisseur.

Si vous ne voulez pas participer à une séance de conciliation ou que vous n'arrivez pas à vous entendre, vous aurez une audience devant un.e juge administratif.ve du Tribunal administratif du logement. Par exemple, le ou la juge administratif.ve peut ordonner à votre propriétaire de :

- Payer des dommages et intérêts
- Respecter certaines obligations (ex. faire des travaux ou donner accès au logement)
- Résilier le bail.



Si votre atelier occupe plus du tiers de votre logement, le Tribunal administratif du logement peut refuser de trancher votre conflit.

Votre bail n'est plus considéré comme un bail de logement si votre atelier occupe plus du tiers de l'espace. Le Tribunal administratif du logement peut uniquement trancher les conflits qui sont en lien avec un logement.

3.20 Quelles ressources peuvent me donner de l'information et des conseils ?

Il existe plusieurs ressources pour les locataires qui ont des problèmes avec leur bail de logement. Consultez la section [Ressources d'aide et d'information](#) pour plus d'informations.

Si les enjeux sont plus importants, n'hésitez pas à demander l'aide d'un.e avocat.e ou d'un.e notaire pour vous aider à défendre vos droits et vos intérêts. Leurs tarifs varient, informez-vous pour trouver celui ou celle qui vous convient.

RESSOURCES D'AIDE ET D'INFORMATION

Ressources générales

- **Éducaloi :** Éducaloi offre de l'information juridique sur des sujets très variés, dont le droit du logement. Les textes sont écrits dans un langage simple et accessible.
- **Centres de justice de proximité du Québec :** Les CJP offrent des services d'information juridique gratuits dans plusieurs régions du Québec.
- **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse :** La CDPDJ peut vous aider à obtenir de l'information sur vos droits prévus dans la Charte des droits et libertés de la personne ou pour porter plainte. Vous pouvez aussi appeler au 1 800 361-6477.
- **Cliniques juridiques :** Les services offerts par les cliniques juridiques varient. Elles donnent de l'information juridique en lien avec votre situation. Certaines peuvent même vous donner des conseils juridiques ou vous représenter si vous rencontrez leurs critères d'admissibilité. En voici quelques-unes :
 - > [Clinique juridique du Mile End](#)
 - > [Clinique juridique du Regroupement des artistes en arts visuels du Québec \(RAAV\)](#), pour les membres seulement.
- **Palais de justice de votre région :** Vous pouvez le contacter pour avoir des informations générales sur les tribunaux et sur la procédure judiciaire. Pour trouver les coordonnées du palais de justice de votre région, visitez le [site Web du ministère de la Justice](#).

Ressources spécifiques pour les artistes qui ont leur atelier dans leur logement

- **Tribunal administratif du logement :** C'est le tribunal responsable d'entendre les affaires en lien avec le logement. Si vous avez des questions en lien avec le logement. Vous pouvez aussi les appeler au 1 800 683-2245.
- **Comités logement :** Pour toute question liée au logement, communiquez avec le comité logement de votre région. Vous pouvez aussi appeler au 1 866 521-7114 pour trouver un comité logement.

Ressources spécifiques pour les artistes qui signent un bail commercial

- **Centre de relation avec la clientèle de l'information foncière** : Ce centre peut vous aider avec la publication (ou « enregistrement ») de votre bail au registre foncier. Vous pouvez aussi appeler au 1 866 226-0977.

Pour trouver un.e professionnel.le du droit

- **Aide juridique** : Trouvez le bureau d'aide juridique le plus près de chez vous. Vous pourriez avoir droit aux services d'un.e avocat.e gratuitement ou à peu de frais.
- **Service de référence du Barreau du Québec** : Communiquez avec le Service de référence pour trouver un.e avocat.e près de chez vous :
 - > Montréal : 514 866-2490
 - > Longueuil et environs : 450 468-2609
 - > Québec, la Beauce et Montmagny : 418 529-0301
 - > Autres régions du Québec : 1 866 954-3528
- **Chambre des notaires du Québec** : Trouvez un.e notaire près de chez vous. Vous pouvez aussi appeler la ligne téléphonique d'information juridique gratuite de la Chambre des notaires : 1 800 NOTAIRE.



Montréal 

