

N° de la demande : 31 000705 149 G

En plus de la hausse précitée, une augmentation liée aux rénovations sera applicable, dès le 1<sup>er</sup> mai 2001, conformément à la réglementation de la Régie du logement; le pourcentage d'augmentation prévue pour 2001-2002 n'est pas connu à ce jour

Inscrire vos initiales à droite de l'option choisie,  
apposer votre signature et compléter aux endroits indiqués

J'ai pris connaissance des conditions précitées et je m'y  
conformerai dans le cadre du renouvellement de mon bail \_\_\_\_\_

Je demande que la direction me loge dans un Studio non rénové \_\_\_\_\_

Signature du locataire \_\_\_\_\_ Studio no. \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

Toute omission de répondre à la présente, d'ici le 30 avril 2000, signifiera de votre part un refus de vous conformer aux conditions précitées.  
De ce fait, le Service des résidences se réserve le droit de vous relocaliser dans un Studio de son choix.»

La preuve révèle que les dernières semaines d'avril ainsi que le début de mai constitue la période d'examens de fin d'année et de remise de travaux de recherche pour la majorité des étudiants. Ceux-ci sont alors soumis à un stress intense et toute leur énergie est consacrée à la préparation de ceux-ci. C'est dans cet état d'esprit que les locataires reçoivent cet avis d'évacuation pour une période de plusieurs mois avec un déménagement à préparer et réaliser dans un délai de 10 à 15 jours de la réception de l'avis.

#### L'ANNEXE

La locatrice leur demande aussi de signer une annexe aux règlements de l'immeuble. Les locataires déclarent tous ne pas être en accord avec le contenu de cette annexe mais la quasi-totalité la signent. En fait, ce qui choque le plus les locataires est l'interdiction de décorer leur studio et les corridors ainsi que l'obligation de louer un réfrigérateur si l'on en désire un plutôt que d'avoir le sien propre. Le principal motif invoqué pour justifier cette signature est le contenu du texte encadré au bas de cette annexe. Plusieurs locataires y voient une menace de ne plus avoir de studio dans les résidences, d'autres l'assurance de ne plus retrouver le même studio au retour après les travaux. Ayant plus en tête leur réussite scolaire que le désir de résister à leur maison d'enseignement en période d'examens de fin d'année, les locataires signent, persuadés que ce document ne peut avoir de valeur légale.

Le tribunal considère que cette annexe constitue une modification des règlements de l'immeuble déjà acceptés lors du renouvellement du bail au cours du mois de mars. L'article 1942 C.c.Q. prévoit les modalités de modifications des conditions du bail et du règlement de l'immeuble qui en fait partie intégrale selon l'article 1894 C.c.Q. :

«1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de douze mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à dix jours et vingt jours s'il s'agit du bail d'une chambre.»