LES OBLIGATIONS – LE LOUAGE

Les questions liées au louage touchent non seulement le logement, mais aussi le bien meuble. Le contrat de bail formalise le lien entre le locataire et le locateur et, en échange d’un loyer, il permet la jouissance d’un bien meuble ou immeuble pendant un certain temps.

Le bail de logement est quant à lui particulier. Plusieurs dispositions légales s'appliquent uniquement à ce type de bail. Il faut savoir qu'on ne signe pas un bail de logement uniquement pour l'appartement traditionnel dans un quartier résidentiel. Plusieurs situations peuvent amener à conclure ce type de contrat.

Ainsi, un bail de logement ou sinon appelé un bail résidentiel sera signé lorsqu’il s’agit d’une chambre, d’une maison mobile ou d’un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

# Section 1 : La nature du louage

Il est essentiel de s’attarder à la structure des dispositions du C.c.Q. sur le louage pour bien comprendre les régimes juridiques applicables en la matière.

Arts. 1851-1891 C.c.Q. : règles applicables à tous les baux

En matière résidentiel, il y a des règles particulières aux arts. 1892 et ss C.c.Q. et à défaut on se réfère aux dispositions générales.

Le contrat de bail a plusieurs caractéristiques (art. 1851 C.c.Q.) :

* L’obligation pour le locateur de procurer la jouissance du bien loué
* Moyennant le paiement du loyer
* Pendant un certain temps

La jouissance « paisible » du bien ne se retrouve pas à l’art. 1851 C.c.Q., mais on se réfère à l’art. 1854 C.c.Q.

C’est un contrat synallagmatique, consensuel, à titre onéreux et à exécution successive dans le temps.

L’art.1852, al.1 C.c.Q. mentionne qu’un bail PEUT être publié au registre approprié (RDPRM ou foncier). Cependant, l’al.2 OBLIGE la publication concernant les baux de plus d’un an qui porte sur un véhicule ou sur des biens visés par le règlement (art. 15.01 RDPRM), soit des véhicule, des bateaux, des maisons mobiles ou encore des avions. Elle vise notamment, les biens meubles requis pour l’exploitation d’une entreprise.

L’opposabilité des droits est acquise immédiatement à l’égard des tiers si la publicité des droits est réalisée dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat.

Selon l’art. 1853 C.c.Q., le bail mobilier ne se présume pas. À défaut de bail, l’utilisation d’un bien meuble est réputée se faire selon un contrat de prêt au sens de l’art. 2313 C.c.Q. plutôt que selon les règles du bail.

Pour le bail immobilier il est présumé en cas d’occupation avec la tolérance du propriétaire. Il est donc à durée indéterminée et le loyer correspond à la valeur locative de l’immeuble (le prix de location qui se paie normalement sur le marché pour un local similaire.

**Quiz - Trouvez l'intrus**

Je suis un élément constitutif du contrat de louage :

1. L’obligation pour le locateur de procurer la jouissance du bien loué
2. Une durée dans le temps
3. Entre personnes physiques
4. Moyennant le paiement d’un loyer

c), l’art 1851 C.c.Q. précise les éléments essentiels à un contrat de louage, soit la jouissance du bien loué, pour une certaine durée, moyennant un loyer.

## Les dispositions générales applicables en matière de louage

C’est avant tout un contrat alors, il est soumis aux règles générales des obligations des arts. 1371- 1707 C.c.Q.) sous réserve de certaines exceptions.

* (arts. 1386 et 1387 C.c.Q.) : échange de consentement
* (arts. 1399-1408 C.c.Q.) : vices de consentement
* (art. 1409 C.c.Q.) : capacité de contracté
* (arts. 1433-1439 C.c.Q.) : effets du contrat
* L’exécution de l’obligation – règles sur le paiement, soit le lieu du paiement (art.1566 C.c.Q.), l’imputation au paiement (arts. 1569-1572 C.c.Q.) et à l’exception d’inexécution (art. 1591 C.c.Q.)
* (arts. 1425-1432 C.c.Q.) : application de l’interprétation des contrats
* (art. 1434 C.c.Q.) : Contenu obligationnel du contrat : terme du contrats, mais aussi ce qui en découle
* (arts. 1607,1611, 1613 C.c.Q.) : défaut de respecter le contrat de bail, cela ouvre la porte à des dommages-intérêts

## Les exceptions aux règles générales

Exemples :

L’art. 1605 C.c.Q. permet la résiliation extrajudiciaire d’un contrat en cas d’inexécution d’une partie alors que l’art.1863 C.c.Q. indique que la résiliation d’un bail doit être demandé. Ainsi, la CA a confirmé qu’en l’absence d’une clause claire de résiliation à l’intérieur du contrat de bail, cette résiliation d’un bail commercial ne peut qu’être judiciaire.

L’art. 1605 C.c.Q. est aussi différent de l’art. 1883 C.c.Q. en matière commerciale et l’art. 1973 C.c.Q. en matière résidentiel qui permettent aux locataires d’éviter la résiliation pour défaut de paiement du loyer en payant avant jugement et permet même au tribunal d’octroyer la chance aux locataires d’exécuter leur obligations à la place de la résiliation.

Une autre exception à l’art. 1623 C.c.Q., soit un article permettant la clause pénale non abusive. L’art. 1901 C.c.Q. limite le montant d’une telle clause au préjudice réellement subi.

Aussi, l’art. 1887 C.c.Q. protège la durée d’un bail immobilier à durée fixe d’un locataire commercial seulement si le bail est inscrit alors que l’art. 1937 C.c.Q. oblige le nouveau propriétaire de l’immeuble à respecter le bail existant.

L’art. 1877 C.c.Q. prévoit que le bail commercial à durée fixe cesse à son terme. L’art. 1941 C.c.Q. en matière de bail résidentiel accorde au locataire le droit au maintien dans les lieux à l’expiration du bail.

L’art. 1870 C.c.Q. permet la sous-location ou cession du bail commercial alors que les arts. 1981 et 1995 C.c.Q. interdisent la cession ou la sous-location d’un logement étudiant ou d’un bail à loyer modique.

La cessation de colocation dans un loyer modique (art. 1991 C.c.Q.) n’a pas les mêmes conséquences qu’un bail à logement résidentiel (art. 1938 C.c.Q.).

Art. 1892 C.c.Q. :

Sont assimilés à un bail de logement, le bail d’une chambre, celui d’une maison mobile placée sur un châssis, qu’elle ait ou non une fondation permanente, et celui d’un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu’aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

Cependant, ces dispositions ne s’appliquent pas aux baux suivants :

1° Le bail d’un logement loué à des fins de villégiature (chalet loué);

2° Le bail d’un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l’habitation (bail à l’intérieur d’un commerce par exemple);

3° Le bail d’une chambre située dans un établissement hôtelier;

4° Le bail d’une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l’extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

5° Le bail d’une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l’article 1974.

## Les règles supplétives et les règles impératives

En général, les arts. 1851-1891 C.c.Q. ne sont pas des dispositions d’ordre public même si elles s’appliquent à tous les baux.

* (art. 1854, al.2 C.c.Q.) : obligation de garantir que le bien peut servir à l’objet pour lequel il est loué. Cela oblige le locateur à l’entretenir pour cette fin durant toute la durée du bail.
* (arts. 1379 et 1437 C.c.Q.) : contrat d’adhésion et à la clause abusive s’applique au contrat de bail. Une telle clause pourrait être annulable ou réductible et on ne peut pas y déroger.

Bail résidentiel

Les arts. 1892-2000 C.c.Q. selon l’art. 1893 C.c.Q. sont d’ordre public.

Art. 1893 C.c.Q. : ordre public de protection

Est sans effet la clause d’un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l’article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

* Ordre public en matière de bail résidentiel
* (art. 1417-1421 C.c.Q.): ordre public de protection en protégeant les intérêts des personnes faibles au contrat, soit les locataires
* (art. 1419 C.c.Q.) : nullité relative
* (art. 1420 C.c.Q.) : ne peut donc invoquée que par le locataire

La CSC a indiqué que la partie bénéficiant de la protection ne peut pas y renoncer à l’avance. Cependant, elle peut y renoncer lorsque le bail est acquis.

* Exemple : dans le cas où un bail est reconduit et que le locateur n’a pas envoyé l’avis d’augmentation du loyer. Le locataire pourrait l’accepter.

Certaines règles sont d’ordre public de direction, soit les arts. 1913-1915 C.c.Q. et 1917 C.c.Q. relative au logement impropre à l’habitation.

**Vrai/Faux**

Les règles en matière de location mobilière et immobilière, incluant celles en matière d’habitation, sont d’ordre public.

Faux, les règles prévues par les arts. 1851-1891 C.c.Q. ne sont pas impératives, mais uniquement supplétives, et les parties peuvent s'en libérer conventionnellement, à l’exception des obligations essentielles à la qualification du contrat de bail.

# Section 2 : Les droits et les obligations résultant du bail

## Les droits et obligations du locateur

Les 7 principales :

1. La délivrance du bien loué en bon état de réparation de toute espèce (art. 1854, al.1 C.c.Q.) : obligation de résultat

* Article pas d’ordre public alors, on peut y déroger en matière commerciale par exemple en stipulant dans le contrat de bail : le locataire accepte le local tel vu par celui-ci et en assume donc les réparations.
* Doit le mettre à la disposition du locataire à la date convenue afin qu’il en ait la jouissance
* Analogie en matière de contrat de vente avec l’art. 1717 C.c.Q.
* (art. 1863 C.c.Q.) : sanction en matière d’inexécution en matière de bail
* À moins de l’existence d’une convention, le locateur est garant des défauts lors de la remise du bien et durant toute la durée du bail (art. 1854, al.1 C.c.Q.)

1. La jouissance du bien pendant toute la durée du bail (art. 1854, al.1 C.c.Q.): obligation de résultat

* Le locateur ne pourra s’en dégager qu’en invoquant la force majeure, la faute d’un tiers dont il n’est pas responsable ou la nécessité de procéder à des réparation urgente.

1. La garantie des troubles de droit et de fait

Trouble de droit

* (art. 1858 C.c.Q.) : trouble de droit, soit le trouble causé par un tiers qui prétend avoir un droit réel et personnel dans le même que le locataire a loué.
* En matière commercial, l’art. 1858 C.c.Q. n’est pas considéré comme une disposition d’ordre public.

Trouble de fait

* Le locateur ne garantit pas le trouble de fait qui n’est pas causé par un autre locataire ou une personne qui n’est pas sous le contrôle du locateur (art. 1859 C.c.Q.).
* Les recours du locataire pour un trouble de fait, soit celui causé par un autre locataire ou une personne ayant l’usage ou l’accès selon (art. 1859 C.c.Q.).
* L’art. 1861 C.c.Q. prévoit que le locataire ne pourra obtenir que la diminution du loyer ou la résiliation du bail en cas de préjudice sérieux
* Le locataire doit dénonciation au préalable le trouble de fait au locateur et le trouble doit notamment persister une fois que la dénonciation a été faite
* Le locateur peut invoquer en défense (art. 1861, al.2 C.c.Q.) qu’il a agi avec prudence et diligence en montrant les moyens qu’il a pris pour faire cesser le trouble de fait.
* Le locateur a aussi un recours récursoire à l’égard du locataire fautif qui comprend la résiliation du bail de celui-ci

1. La garantie quant à l’usage

L’art. 1854, al.2 C.c.Q. : protège à l’égard des défauts apparents ou cachés qui empêche l’usage du bien même si le locataire connait le défaut.

Les sanctions sont prévues à l’art. 1863 C.c.Q.

Le locataire a notamment l’obligation d’avertir le locateur (art. 1866 C.c.Q.) et le défaut d’avis au locateur peut diminuer la responsabilité du locateur, voir l’anéantir totalement.

1. Les réparations

Selon l’art. 1864 C.c.Q., le locateur doit les réaliser SAUF les menues réparations qui sont dû par le faute du locataire ou encore de la propreté, de la salubrité ou de la sécurité des lieux.

* Par exemple : tout ce qui concerne la peinture, les revêtement au sol
* Pas un article d’ordre public
* Le locateur ne peut changer la forme du bien en faisant les réparations.
* L’art. 1865 C.c.Q. oblige au locataire de subir les réparations urgentes et nécessaires à la conservations et à la jouissance du bien loué.
* L’art. 1865 C.c.Q. précise toutefois que s’il ne s’agit pas de réparations urgentes, le locateur devra se référer au tribunal.

1. L’obligation de ne pas changer la forme ou la destination du bien loué

L’art. 1856 C.c.Q. et c’est une obligation de résultat.

Lorsque l’environnement n’est plus celui du départ et par conséquent lorsque la valeur locative a changé.

1. Le droit de visite et d’examen du bien loué

L’art. 1857 C.c.Q. prévoit ce droit tant qu’il en use de manière diligente.

## Les droit et obligations du locataire

Les 6 principales :

1. Le paiement du loyer

L’art. 1855 C.c.Q. se réfère aux arts. 1552-1589 C.c.Q.

L’art. 1561 C.c.Q. précise notamment que le locateur n’est pas obligé d’accepter autre chose que ce qui lui est dû.

* L’art. 1564 C.c.Q. se concentre sur la remise et la forme du paiement du loyer
* L’art. 1566 C.c.Q. traite du lieu du paiement du loyer
* L’art. 1569 et ss C.c.Q. aborde les règles d’imputation du paiement
* L’art. 1519 C.c.Q. : la pluralité des locataires emporte la divisibilité du paiement entre ceux-ci à moins d’une stipulation d’indivisibilité.
* L’art. 1525, al.1 et 2 C.c.Q. : la solidarité doit aussi être stipulée à moins qu’elle soit présumée dans le cas d’une obligation pour le service d’une entreprise.

1. Le devoir d’user du bien loué avec prudence et diligence (art. 1855 C.c.Q.)
2. L’obligation de réparer le préjudice subi par la perte du bien loué (art. 1862 C.c.Q.)

Il existe une présomption a l’effet que la perte du bien est de la faute du locataire alors, pour s’exonérer, il devra prouver que la perte n’est pas dû à sa faute ou à celle qui en permet l’accès ou encore que cette perte est causée par une force majeure.

L’art. 1862 C.c.Q. est considéré comme d’ordre public. Cependant, l’al.2 de l’art. 1862 C.c.Q. apporte un tempérament en cas de perte causée par l’incendie de l’immeuble. La présomption tombe à ce moment-là et ce sera au locateur qui incombera de prouver que la perte est dû à la faute du locataire ou à une personne ayant eu accès au lieux.

1. L’obligation d’aviser le locateur d’une défectuosité ou d’une détérioration substantielle

Il devra l’aviser avant même qu’un dommage en résulte.

La garantie prévue à l’art. 1854, al.2 C.c.Q. quant à la jouissance du bien par le locateur peut donc être réduite et même anéantie par le non-respect du locataire d’aviser. Cela peut entrainer la responsabilité du locataire en cas de défaut.

1. L’obligation de faire les mesures de réparations d’entretien

Il y a une présomption faisant en sorte que le locataire ne peut s’exonérer qu’en prouver vétusté ou la force majeure (art. 1864 C.c.Q.). Il n’y a pas dans le C.c.Q. de définition sur les menus travaux, mais la jurisprudence prévoit qu’il s’agit de petits travaux, de peu d’importance, simple, causant des pertes mineurs.

On peut déroger à la règle de l’art. 1864 C.c.Q. dans un contrat de bail commercial si les termes de la clauses sont claires.

1. L’obligation de remettre le bien loué dans l’état qu’il l’a reçu (art. 1890 C.c.Q.)

Cette obligation contient des exceptions :

* Pourra remettre un bien ayant des pertes causés par la vétusté du bien, par son usure normale ou par une force majeur
* À noter, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état sauf convention contraire au bail ou des photos au moment de la prise de possession du bail (art. 1890,al.2 C.c.Q.)
* Devra enlever les constructions, les plantations et les installations mises en cours de bail (art. 1891, al.1 C.c.Q.) : tempérament au al. 2 et 3 🡪 s’ils ne peuvent pas être enlevés sans détériorer le bien, ils peuvent demeurer à condition que le locateur paie au locataire un montant ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre les lieux dans l’état d’origine. Si la remise en état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité

## Les droits et obligations du locataires envers les autres locataires

L’art. 1860 C.c.Q. prévoit qu’il ne doit pas troubler la jouissance normale des autres locataires. L’art. 1855 C.c.Q. ajoute que le locataire a l’obligation d’user du bien avec prudence et diligence.

* Exemple : bruit causé

Obligation s’applique au bail mobilier et immobilier. C’est une obligation que peut être contractuel ou extracontractuel puisque les tribunaux n’ont toujours pas réglée cette question.

Cette obligation vise les autres locataires et ceux qu’ils leur permettent d’utiliser le bien, notamment le locateur.

Le locateur peut demander la résiliation du bail du locataire fautif. Pour sa part, le locataire dispose des recours à l’art. 1861 C.c.Q. de diminuer du loyer, de résiliation du bail et voir même de dommages-intérêts.

## Le droit de sous-louer le bien ou de céder le bail

1. La sous-location

Le louage d’une partie ou de la totalité d’un bien faisant l’objet d’un bail, lequel intervient entre le locataire, qui devient sous-locateur, et un tiers, le sous-locataire.

Parties :

* Locateur
* Locataire
* Sous-locateur
* Sous-locataire

C’est un contrat séparé du bail principal et le locataire, sous-locateur demeure responsable vis-à-vis le locateur principal. Même si c’est un contrat séparé, le sous-locataire a un recours direct contre le locateur en défaut art. 1876 C.c.Q., ce qui lui simplifie la tâche.

Inversement, si le locateur ou les autres locataires subissent un préjudice sérieux en raison des agissements de ce sous-locataire, le locateur peut demander la résiliation du sous-bail (art. 1875 C.c.Q.).

Dans le cas d’un litige en cas de non-paiement, l’art. 1874 C.c.Q. indique que le sous-locataire devra payer son loyer au locateur et ne pourra invoquer les paiements faits par anticipation auprès du locataire SAUF s’ils ont été faits conformément à une clause du sous-bail de sorte que le locateur devra en être informé et s’ils sont conformes à l’usage des lieux. Le sous-locateur ne peut pas consentir plus de droit qu’il n’en dispose lui-même.

Le sous-bail prendra fin au plus tard à la terminaison du bail principal.

1. La cession

Parties :

* Locataire (cedant)
* Tiers (cessionnaire)
* Locateur (cédé)

Le tiers remplace le locataire initial de sorte qu’il y a une cession de la créance et des obligations s’y rattachant (arts. 1637-1646 C.c.Q.). L’ancien locataire sera libéré à moins d’une disposition contraire à cet effet dans le contrat de bail (art. 1873 C.c.Q.).

Il y aura donc novation (arts. 1660-1666 C.c.Q.) et c’est le nouveau locataire qui sera responsable des obligations et qui bénéficiera des droits du bail de l’ancien locataire.

1. Les conditions d’exercice

Les droits du locataire de sous-louer ou de céder le bail sont encadrés par les arts. 1870-1872 C.c.Q.

1. Le locataire doit donner un avis contenant les coordonnées du sous-locataire/cessionnaire
2. Le locataire doit obtenir le consentement du locateur au préalable
3. Le locateur ne peut refuser que pour un motif sérieux

Le locateur bénéficie d’un délai de 15 jours pour répondre à cette demande et à défaut de répondre, l’art. 1871, al.2 C.c.Q. présume que le locateur aura consentit.

La fourniture de ces informations au locateur permet à celui-ci de faire des vérifications financières, quant à sa réputation et à l’usage que le sous-locataire veut en faire. En matière immobilière, il est fréquent de la part du locateur accorde des droits d’exclusivité à d’autres locataires alors, en consentant à la sous-location ou à la cession, le locateur ne voudra pas se mettre en défaut vis-à-vis des clauses d’exclusivité qu’il aurait pu consentir à d’autres locataires.

Si la procédure des avis n’est pas respectée, la sous-location ou la cession sont techniquement illégale. Par contre, nous devons faire attention, car les tribunaux ont tendance à invalider la sous-location ou la cession seulement lorsque le locateur en subi un préjudice sérieux.

## La fin du bail (arts. 1877-1891 C.c.Q.)

1. Durée fixe

À l’arrivée du terme (art. 1877 C.c.Q.), le bail cesse. Il peut être reconduit et pour ce faire la reconduction doit être expresse sauf pour un bail immobilier elle peut être tacite (art. 1879 C.c.Q.) lorsque plus de 10 jours suivant la fin du bail, le locataire continu d’occuper le logement sans opposition de la part du locateur. La reconduction dans ce cas de figure est d’1 an ou pour la durée du bail initiale si celle-ci est inférieure à 1 an. Le bail reconduit est lui-même sujet à reconduction.

L’opposition du locateur peut être faite par un avis de non-reconduction, demande introductive d’instance ou des négociations entre le locataire et le locateur.

Attention, si un tiers a garanti l’exécution des obligations, la sûreté associé au bail tombera si le bail est reconduit à moins que le garant se porte encore garant de celle-ci (art. 1881 C.c.Q.).

1. Durée indéterminée

Le bail cessera sur avis de l’une ou l’autre des partie. L’avis peut être écrit ou verbal. L’art. 1882 C.c.Q. prévoit le délai de préavis, soit celui du paiement du loyer.

Pour le bail mobilier, l’avis est de 10 jours (al.2 in fine).

**Vrai/Faux**

Le décès du locataire emporte la résiliation du bail au jour du décès.

Faux, l’art 1884 C.c.Q. prévoit que le décès de l’une des parties n’emporte pas la résiliation du bail.

# Section 3 : Les règles particulières au bail d’un logement

Les dispositions particulières applicables au bail d’un logement sont le fruit d’une série de lois qui sont au cœur de l’évolution du droit de la consommation. Le bail d’un logement se distingue des autres types de baux. Plusieurs dispositions législatives s'appliquent uniquement à ce type de bail. Il faut savoir qu'on ne signe pas un bail de logement uniquement pour l'appartement traditionnel dans un quartier résidentiel.

**Vrai/Faux**

Les règles applicables au bail résidentiel ne s’appliquent pas au stationnement loué accessoirement à la location d’un logement.

Faux, les règles propres au bail résidentiel s’appliquent aussi aux services, aux accessoires et aux dépendances d’un logement, tel un stationnement, art. 1892, al. 2 C.c.Q.

## Les règles particulières au bail d’un logement

Le texte de l’art. 1893 C.c.Q. stipule que les articles du C.c.Q. relativement au logement sont d’ordre public. Le législateur reconnait que le logement est un bien essentiel à la vie d’une personne alors, il a imposé des règles strictes au bénéfice du locataire.

1. Obligation du locateur de fournir un logement de qualité à 3 moments :
2. Lors de la conclusion du bail

* Le bail d’un logement doit être écrit et sur des formulaires établis par la régit du logement (art. 1895C.c.Q.). Cet article impose notamment au locateur à remettre un écrit contenant certaine information.
* Dans le cas d’un bail verbal, l’art. 1895 C.c.Q. impose au locateur à remettre certains documents écrits au locataire. Par exemple, l’art. 1897 C.c.Q. impose aussi que les règlements de l’immeuble doit être écrit en français.
* L’ art. 1955C.c.Q. oblige insertion dans le bail de tout ce qui est prévu à cet article sans quoi le locateur ne pourra pas s’en prévaloir. L’art. 1955 C.c.Q. traite de l’impossibilité de faire fixer le loyer ou de modifier le bail par le tribunal pour un logement loué à une coop d’habitation ou pour un logement situé dans un immeuble neuf et ce pour les 5 premières années d’existence de l’immeuble.
* Certaines clauses sont complètement prohibées par le législateur. Par exemples : l’art. 1900 C.c.Q. limite la responsabilite ou l’exclusion de responsabilite que pourrait avoir le locateur, à l’art. 1901 C.c.Q, le montant de la peine a une certaine limite en cas de défaut, l’art. 1905 C.c.Q prévoit qu’il est interdit de stipuler la déchéance du terme du paiement du loyer en cas de non-paiement par le locataire, aussi l’art. 1906 C.c.Q. donne des limitations relativement au réajustement du loyer en cours de bail.
* Le locateur doit divulguer le loyer le moins cher qui a été payé dans les 12 derniers mois art. 1896 C.c.Q. Si le locataire paie un loyer plus cher que celui-ci, il peut s’adresser au tribunal pour le faire fixer (arts. 1950 et 1954 C.c.Q.

1. Le droit au maintien dans les lieux ( arts. 1936 et ss C.c.Q.)

* Permet à chaque colocataire et à certaines personnes de sa famille selon l’art. 1938 C.c.Q. de demeurer dans le logement à la fin du bail SAUF à l’intérieur d’un nombre de cas précis prévu par la loi.
* Ce droit est personnel : il appartient à chacun des colocataires (art. 1936 C.c.Q.)
* Tout nouveau locateur doit respecter le bail, qu’il ait été publié ou non, et quelle que soit sa durée (art. 1937 C.c.Q.)
* Le bail se reconduit de plein droit, sauf dans les cas prévus par la loi où le locateur peut éviter la reconduction du bail
* Ainsi, le bail est reconduit aux mêmes conditions, mais pour une durée maximale de 12 mois à moins d’entente entre le locateur et le locataire (art. 1941 C.c.Q.)
* Dans le cadre de cette reconduction, le locateur peut modifier les conditions du bail s’il donne un avis préalable dans le délai imparti en fonction de la durée du bail : bail de 12 mois et plus = avis est de 3-6 mois avant la fin du bail. Bail de moins de 12 mois = avis de 1-2 mois (art. 1942 C.c.Q.)
* Principale modification que le locateur va vouloir faire est celle de l’augmentation du loyer alors, l’art. 1943 C.c.Q. prévoit que l’avis devra stipuler l’augmentation que veut le locateur.
* Le locataire a le droit de refuser les modifications demandées tant qu’il informe le locateur de son refus dans le mois suivant la réception de l’avis sans quoi il est réputé accepter les modifications (arts. 1945 et 2847, al.2 C.c.Q.).
* Si le locataire refuse la modification dans le délai, le locateur doit alors s’adresser à la Régie du logement pour faire statuer sur les modifications du bail, qu’il s’agisse de la fixation du loyer ou d’une autre modification.
* Si le locateur ne dépose pas de demande, le bail sera alors reconduit sans modification (arts. 1947-1956 C.c.Q.)
* Exception = En matière de bail de logement modique, le locateur n’aura pas à indiquer la modification et ce sera plutôt au locataire de s’adresser à la Régie pour faire fixer les nouvelles conditions du bail, (arts. 1992 et 1993 C.c.Q.)
* Exception = Dans le cas d’un bail d’une coopérative d’habitation où le logement est loué à l’un de ces membres. Le seul choix du locataire dans le cas d’une modification des conditions sera de quitter le logement selon l’art. 1945, al.2 C.c.Q.

Le locateur peut empêcher la reconduction dans 6 cas :

1. Si le locataire a sous-loué le logement pour une période de plus de 12 mois, le locateur pourra mette fin au bail (art. 1944, al.1 C.c.Q.)
2. Si le locataire décède si celui-ci habitait seul (art. 1944, al.2 C.c.Q.)
3. Si le locateur propriétaire veut reprendre le logement pour l’habiter ou pour y loger certains proches (arts. 1957 et 1958 C.c.Q.)
4. Lorsque le locateur veut subdiviser le logement, l’agrandir ou en changer l’affectation (art. 1959 C.c.Q.). Il faut aussi se référer à l’art. 33 Loi sur la régie du logement en cas d’éviction pour la démolition nécessaire.
5. Pour le bail dans un établissement d’enseignement, le locateur pourra mettre fin au bail lorsque le locataire terminera ses études (art. 1983 C.c.Q.)
6. Pour le loyer à logement modique, de décès ou de cessation de cohabitation, si la personne qui demeure dans le logement ne satisfait pas aux règlements, le locateur pourra mettre fin au bail (art. 1991 C.c.Q.)

\*L’art.1959.1 C.c.Q. protège les locataires âgés de 70 ans et plus\*

1. La qualité des logements (arts. 1910-1921 C.c.Q.)

* La délivrance du bien en bon état : Les arts. 1854, al.1 et 1910 C.c.Q. obligent le locateur à délivrer un bien en bon état d’habitabilité. Le locateur doit faire les travaux requis et qu’il soit conforme à un usage normal. Par exemple : le fonctionnement normal des portes et fenêtres, tapis, peinture, absence de bruit excessif par un bar en dessous du logement
* L’art. 1911 C.c.Q. : bonne état de propreté alors, le locateur a cette obligation. Après la délivrance, l’obligation de propriété incombe au locataire
* L’in habitabilité et l’insalubrité se mesure par le confort du logement. Par exemple : un système de chauffage adéquat ou des fenêtres étanches. Le locateur doit conserver cet état tout au long du bail. Le défaut de se faire enclenche le recours à l’art. 1912 C.c.Q., qui lui renvoi au recours usuel en matière de bail à l’art. 1863C.c.Q.)
* Le locateur ne peut offrir un logement impropre à l’habitation (art. 1913 C.c.Q.). L’al.2 définit l’impropriété : menace sérieuse pour la santé et sécurité. Article d’ordre public de direction. Par exemple : eau pas potable, une humidité excessive créant des maladies, la présence de vermines, défectuosité majeure du système de chauffage. \*\*En plus des recours usuels, l’arts. 1914-1918 C.c.Q. prévoient des sanctions supplémentaires = le refus du locataire de prendre possession du logement, son droit d’abandonner le logement, l’obligation du locateur d’envoyer un avis au locataire afin de redéménager dans le logement et même il y a des pouvoirs spéciaux donnés au tribunal en vertu des arts. 1917 et 1918 C.c.Q. permettant d’ordonner l’exécution en nature de l’obligation du locateur.
* Le corollaire de ces obligations du locateur est la possibilité d’effectuer des travaux mêmes s’ils ne sont pas nécessaires (arts. 1857, 1922 et ss C.c.Q.). Le locateur devra respecter des conditions (1) transmettre un avis avec le contenu des réparations qu’il entend effectuer (2) le paiement d’une indemnité potentiel (3) et en cas de désaccord, l’intervention de la Régit du logement auquel cas le fardeau de preuve repose sur les épaules du locateur (art. 1928 C.c.Q.)
* L’art. 1929 C.c.Q. prévoit l’absence de contestation lors que les réparation ont lieu dans le cadre d’un programme public de conservation et de remise en état des immeubles.

## Le Tribunal administratif du logement

Art. 28 *Loi sur le tribunal administratif du logement*:

Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l’exclusion de tout autre tribunal, de toute demande :

1° relative au bail d’un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l’intérêt du demandeur dans l’objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil **(**arts.1941-1970 C.c.Q. : concernant la reconduction, la modification, la fixation et de la reprise ou de l’éviction du bail, l’art. 1977 C.c.Q. à l’égard du rejet de la demande de résiliation du bail, l’arts. 1984-1990 et 1992-1994 C.c.Q. qui traite du bail du loyer à logement à modique**)**

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14 **(**section II : règle relative à la conservation du logement sauf les arts 54.5, .6, .7 et .11-.14**)**

Toutefois, le Tribunal administratif du logement n’est pas compétent pour entendre une demande visée aux articles 667 et 775 du Code de procédure civile **(**chapitre C‐25.01) (art. 667 C.p.c. : contestation dans le cadre d’un dépôt volontaire et l’art. 775 C.p.c. : contestation d’une réclamation d’un créancier pour la distribution d’un revenu saisi**)**

L’art. 1892 C.c.Q. vient inclure ou exclure certains logements.

Les arts. 1-28 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement*prévoient la composition du tribunal et leurs fonctions.

Les arts. 32-55 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* traite de la conservation du logement.

Les arts. 90-94 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* traite de la révision et des appels des décisions rendues par la Régit du logement.

L’art. 42 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* et les arts. 1947-1950, 1954, 1969, 1977 et 1992 C.c.Q. permet la révision de la décision donnée par la Régit. La révision doit être demandée dans le mois suivant la décision prise par la régit. Elle sera entendue par deux régisseurs de la Régit du logement.

L’art. 91 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* permet que les décisions de la Régit peuvent faire l’objet d’un appel sur permission d’un juge de la Cour du Québec sauf dans certains cas vues précédemment. Le juge de la Cour du Québec devra être convaincu que les questions sont sérieuses, nouvelles ou d’intérêt général ou porte sur une matière controversée ou si la décision attaquée à créer une injustice ou contient une faiblesse.

* Cette demande de permission doit être déposée au greffe de la Cour du Québec dans les 30 jours de la décision (art. 92 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement).* Il s’agit d’un délai de rigueur qui emporte déchéance *(*art. 93 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* et l’art. 2878, al.2 C.c.Q.). La décision n’est pas exécutoire tant que le délai d’appel n’est pas expiré SAUF l’exécution provisoire a été ordonné (art. 82 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement).*

La demande de permission ne suspend pas l’exécution de la décision, mais l’appel autorisé par un juge de la Cour du Québec, elle entrainera la suspension (art. 94 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement*). Toutefois, si la décision dont on en appel entraine l’expulsion du locataire et un grave préjudice pour celui-ci, la Cour du Québec peut suspendre l’exécution de la décision.

L’art. 91 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* mentionne que certaine décision ne sont ni appelable ni révisable : montant qui font l’objet d’un recouvrement aux petites créances, de dispositions sur la conservation des logement à l’exclusion des dommages-intérêts et les jugements sur l’autorisation de déposer loyer au greffe du tribunal selon les arts. 1907 et 1908 C.c.Q.

**Vrai/Faux**

Le seul rôle du Tribunal administratif du logement est d’agir à titre de décideur lors de conflits entre locateurs et locataires.

Faux, en vertu de l’art. 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, le Tribunal est également chargé : de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et leurs obligations résultant du bail d’un logement et sur toute matière visée dans la Loi sur le Tribunal administratif du logement; de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires; de faire des études et d’établir des statistiques sur la situation du logement et de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les régisseurs.

# Section 4 : Conclusion

Est-ce que je suis en face d’un bail mobilier ou immobilier commercial ?

Dans ce cas, on se réfère aux arts. 1851-1891 C.c.Q.

Si plutôt, un bail immobilier résidentiel 🡪 arts. 1892 et ss C.c.Q. tout en se rappelant que les arts 1851-1891 C.c.Q. s’appliquent de manière supplétives.

L’art. 1892 et ss C.c.Q. portez attention que certains articles concernant des baux particuliers.