



LEXIQUE LÉGISLATIF DU LOUAGE (C.c.Q.)

Réalisé par :

SIMON ROBIN ; Étudiant en droit à l'Université de Montréal

Et l'équipe du Comité logement Ville-Marie

- 2013 -

LEXIQUE LÉGISLATIF
C.c.Q – Articles 1851 à 1995
COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

DE LA NATURE DU LOUAGE	3
DES DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DU BAIL	3
§ 1. — <i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	3
§ 2. — <i>DES REPARATIONS</i>	4
§ 3. — <i>DE LA SOUS-LOCATION DU BIEN ET DE LA CESSION DU BAIL</i>	4
DE LA FIN DU BAIL	4
REGLES PARTICULIERES AU BAIL D'UN LOGEMENT	5
§ 1. — DU DOMAINE D'APPLICATION	5
§ 3. — <i>DU LOYER</i>	5
§ 4. — DE L'ETAT DU LOGEMENT	5
§ 5. — <i>DE CERTAINES MODIFICATIONS AU LOGEMENT</i>	6
§ 6. — DE L'ACCES ET DE LA VISITE DU LOGEMENT	6
§ 7. — DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX	6
I. — <i>DES BENEFICIAIRES DU DROIT</i>	6
III. — <i>DE LA FIXATION DES CONDITIONS DU BAIL</i>	7
§ 8. — DE LA RÉSILIATION DU BAIL	7
§ 9. — DES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS BAUX	8
I. — <i>DU BAIL DANS UN ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT</i>	8
II. — <i>DU BAIL D'UN LOGEMENT A LOYER MODIQUE</i>	8

LEXIQUE LÉGISLATIF – LOUAGE (C.c.Q)

COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

DE LA NATURE DU LOUAGE

- Définition du louage. (Art. 1851 C.c.Q.).
- Publication du droit relatif au louage. (Art. 1852 C.c.Q.).
- Définition du louage d'un logement. (Art. 1853 C.c.Q.).

DES DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DU BAIL

§ 1. — *DISPOSITIONS GENERALES*

- Délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce (Art. 1854 C.c.Q.)
- Jouissance paisible (Art. 1858 C.c.Q.)
- Locataire est tenu de payer le loyer convenu
- Locataire est tenu d'user du bien avec prudence et diligence (Art. 1855 C.c.Q.).
- Interdiction de changer la forme ou la destination du bien loué. (Pour le locataire et le locateur) (Art. 1856 C.c.Q.).
- Droit de vérifier l'état de la propriété confié au locataire (Art. 1857 C.c.Q.).
- Droit d'y effectuer des travaux (Art. 1857 C.c.Q.).
- Droit de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel (Art. 1857 C.c.Q.).
- Par contre, Il est tenu d'user de son droit de façon raisonnable. (Art. 1857 C.c.Q.)
- Obligation du locataire de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. (Art. 1860 C.c.Q.).
- Recours du locataire en cas de perte de jouissance due à un tiers locateur du même propriétaire. (Art. 1861 C.c.Q.).
- Inexécution d'une obligation → Exécution en nature (Art. 1863 C.c.Q.)
-

§ 2. — DES REPARATIONS

- Locateur est tenu de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué. (Art. 1864 C.c.Q.).
- Évacuation ou la dépossession temporaire du locataire. Le droit du locataire d'obtenir une indemnité (Art. 1865 C.c.Q.)
- Obligation d'aviser le locateur dans un délai raisonnable si défectuosité urgente de la résidence. (Art. 1866 C.c.Q.).
- Recours si le locateur n'effectue pas les réparations nécessaires. (Art. 1867 C.c.Q.).
- Droit du locataire d'effectuer lui-même les travaux urgents et nécessaires et d'être remboursé par le locateur à cet effet. (Art. 1868 C.c.Q.).

§ 3. — DE LA SOUS-LOCATION DU BIEN ET DE LA CESSION DU BAIL

- Droit du locataire de sous-louer (Art. 1870 C.c.Q.).
- Obligation de signaler nom et adresse. (Art. 1870 C.c.Q.).
- Obligation du locateur d'accepter la sous-location. (Art. 1871 C.c.Q.).
- Demande de résiliation de bail de sous-location (Si préjudice causé envers le locateur ou un autre locataire) (Art. 1875 C.c.Q.).

DE LA FIN DU BAIL

- Arrivée du terme → Fin du bail (Art. 1877 C.c.Q.)
- Bail à durée indéterminée (Art. 1877 C.c.Q.).
- Reconduction tacite du bail à durée déterminée. (Art. 1879 C.c.Q.).
- Résiliation d'un bail à durée indéterminée. (Art. 1882 C.c.Q.).
- Décès du locateur n'entraîne pas la fin du bail. Il se transmet aux ayant-causes. (Art. 1884 C.c.Q.).
- Obligation du locataire, aux fins de location, de permettre la visite des lieux. (3 mois avant la fin du bail) (Art. 1884 C.c.Q.).
- Obligation du locataire, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu (Art. 1890 C.c.Q.).
- Il n'est pas tenu des changements résultant de l'usure normale du bien ou d'une force majeure. (Art. 1866 C.c.Q.).

REGLES PARTICULIERES AU BAIL D'UN LOGEMENT

§ 1. — DU DOMAINE D'APPLICATION

- Définition du bail d'un logement (Art. 1892 C.c.Q.).
- Obligation du locateur de remettre un exemplaire des règlements de l'immeuble avant de signer le bail. (Art. 1894 C.c.Q.).
- Les écrits obligatoires du bail → obligation du locateur d'en remettre une copie. (Art. 1895 C.c.Q.).
- Bail doit être en français. (Art. 1897 C.c.Q.).
- Tout avis relatif au bail doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail. (Art. 1898 C.c.Q.).
- Locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants. (Art. 1899 C.c.Q.).
- Est sans effet la clause qui limite la responsabilité du locateur, l'en exonère ou rend le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute. (Art. 1900 C.c.Q.).
- Sans effet la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants. (Art. 1900 C.c.Q.).
- Harcèlement par le locateur ou le locataire (Art. 1902 C.c.Q.).

§ 3. — *DU LOYER*

- Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail. (Art. 1903 C.c.Q.).
- Locateur ne peut exiger obtenir le loyer en avance ou un autre montant que le loyer. (Art. 1904 C.c.Q.).
- Bail de 12 mois ou moins → Est invalide la clause stipulant l'option d'un réajustement de loyer au courant du bail. (Art. 1906 C.c.Q.).

§ 4. — DE L'ETAT DU LOGEMENT

- Locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité (Art. 1910 C.c.Q.).
- Locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état. (Art. 1911 C.c.Q.).
- Recours du locataire en cas d'insalubrité de l'immeuble. (Art. 1912 C.c.Q.).
- Locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à

l'habitation. (Art. 1913 C.c.Q.).

- Si impropre à l'habitation → Résiliation de bail possible. (Art. 1914 C.c.Q.).
- Abandon de logement s'il devient impropre à l'habitation. (Art. 1915 C.c.Q.).
-

§ 5. — DE CERTAINES MODIFICATIONS AU LOGEMENT

- Avis obligatoire au locataire par le locateur dans le cas d'une réparation majeure non urgente. (Art. 1922 C.c.Q.).
- Informations que doivent obligatoirement comporter l'avis. (Art. 1923 C.c.Q.).
- Normes qu'en à l'indemnité attribuée en cas de préjudice au locataire. (Art. 1924 C.c.Q.).

§ 6. — DE L'ACCES ET DE LA VISITE DU LOGEMENT

- Locataire est tenu de permettre la visite du logement et l'affichage, dès qu'il a donné cet avis. (Art. 1930 C.c.Q.).
- Obligation du locateur de donner un préavis de 24h avant de visiter les lieux (À moins d'un besoin urgent) (Art. 1931 C.c.Q.).
- Locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux. (Art. 1933 C.c.Q.).
- Changement de serrure par le locataire → consentement du locateur nécessaire (Art. 1934 C.c.Q.).

§ 7. — DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

I. — DES BENEFICIAIRES DU DROIT

- Sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux. (Art. 1940 C.c.Q.)
- Locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci. (Art. 1942 C.c.Q.).
- Avis de modification obligatoire (Modification au bail / loyer) (Art. 1943 C.c.Q.).
- Refus des modifications par le locataire (Art. 1945 C.c.Q.).

III. — DE LA FIXATION DES CONDITIONS DU BAIL

- Possibilité de s'adresser à un tribunal dans l'éventualité d'un conflit quant à la modification d'un condition du bail, notamment le loyer. (Art. 1949 C.c.Q.).
- Locataires et locateurs membres d'une coopérative d'habitation ne peuvent faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal. (Art. 1955 C.c.Q.).
- Reprise de bail par un proche de la famille (Art. 1957 C.c.Q.).
- Reprise de bail dans le cas d'une quote-part d'un immeuble indivis. (Art. 1958 C.c.Q.).
- Locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. (Art. 1959 C.c.Q.).
- Avis de reprise ou d'éviction (Art. 1960 C.c.Q.).
- Normes obligatoires et nomenclature de l'avis de reprise ou d'éviction (Art. 1961 C.c.Q.).
- Interdiction du locateur d'évincer le locataire sous prétexte de reprise si il possède un logement vacant aux affectations similaires. (Art. 1964 C.c.Q.).
- Indemnité en cas de reprise (Art. 1965 C.c.Q.).
- Droit du locataire de s'adresser au tribunal en cas de reprise non justifié. (Art. 1966 C.c.Q.).
- Reprise de mauvaise fois, il peut obtenir des dommages-intérêts ainsi que des dommages punitifs imposés par le tribunal (Art. 1968 C.c.Q.).

§ 8. — DE LA RESILIATION DU BAIL

- Résiliation du loyer pour cause de non paiement du locataire ou préjudice sérieux causé par ce dernier. (Art. 1971 C.c.Q.).
- Locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation. (Art. 1972 C.c.Q.).
- Résiliation du bail autorité si le locataire se voit attribué un HLM ou si son état nécessite différents attributs physiques propres à un autre type d'habitation (Art. 1974 C.c.Q.).
- Résiliation du bail en raison d'une agression sexuelle ou de violence conjugale (Art. 1974.1 C.c.Q.).
- Obligation du locataire, lorsqu'il quitte le logement en question, de le laisser libre de tout bien meuble. (Art. 1978 C.c.Q.).

I. — DU BAIL DANS UN ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

- Reconduction du bail dans un établissement d'enseignement (non tacite) (Art. 1980 C.c.Q.).
- La personne aux études ne peut sous-louer son logement ou céder son bail. (Art. 1981 C.c.Q.).
- L'établissement d'enseignement peut résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à plein temps. (Art. 1982 C.c.Q.).
- Le bail d'une personne aux études cesse de plein droit lorsqu'elle termine ses études (Art. 1983 C.c.Q.).

II. — DU BAIL D'UN LOGEMENT A LOYER MODIQUE

- Définition d'un logement à loyer modique (Art. 1984 C.c.Q.).
- Recours du locataire contre son locateur qui attribut un logement à loyer modique à une tierce personne auquel il a droit. (Art. 1987 C.c.Q.).
- Résiliation du bail d'un HLM en raison d'un faux renseignement fourni de mauvaise foi par le locataire. (Art. 1988 C.c.Q.).
- Relocation d'un locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle qui lui serait normalement attribué (avec un avis de trois mois) (Art. 1990 C.c.Q.).
- Recours du locataire si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec. (Art. 1992 C.c.Q.).
- Modification des loyers d'un HLM. (Art. 1994 C.c.Q.).
- Interdiction d'un locataire d'un logement à loyer modique de sous-louer le logement ou céder son bail + Possibilité de résilier le bail avec un préavis de 3 mois. (Art. 1995 C.c.Q.).