

FICHE D'INFORMATION

Bail de logement – La nature et les caractéristiques du contrat de bail

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec, L. Q. 1991, c. 64 (C. c. Q.) : 1378, 1379, 1380, 1381, 1383, 1432, 1851, 1892

Loi sur la Régie du logement, L. R. Q., c. R-8.1: 1

Le bail est un contrat

Le bail est un contrat, c'est-à-dire un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation (1378 C. c. Q.). Le bail étant un contrat, les règles générales prévues par les dispositions du *Code civil du Québec* relatives aux obligations et au contrat s'appliquent donc au contrat de bail (voir les articles 1371 à 1707 du *Code*). Le bail est non seulement un contrat, il est également un contrat nommé, c'est-à-dire une catégorie particulière de contrat régie par des règles spécifiques. Ces règles particulières se retrouvent aux articles 1851 à 1891 du *Code civil* (dispositions générales du louage) ainsi qu'aux articles 1892 à 2000 du même *Code* (qui regroupent les règles plus particulières régissant le bail de logement et les différents baux qui y sont assimilés).

Les éléments constitutifs du contrat de bail

Le *Code civil du Québec* définit le contrat de bail comme celui « par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps » (1851 C. c. Q.).

Suivant cette définition, les éléments constitutifs du bail sont :

- 1) l'engagement d'une personne (le locateur) envers une autre personne (le locataire) à lui procurer la jouissance d'un bien meuble ou immeuble;
- 2) l'engagement du locataire à payer au locateur un prix, le loyer, en contrepartie de son droit d'utiliser le bien;
- 3) une durée (qui peut être déterminée ou, à défaut, indéterminée, mais qui ne peut toutefois être perpétuelle).

Lorsqu'un de ces éléments est absent de l'intention commune des parties au contrat, celui-ci ne sera pas considéré comme un bail, mais plutôt comme une autre forme de contrat. Par exemple, le contrat par lequel une personne s'engage envers une autre personne à lui procurer la jouissance d'un logement pour un certain temps, mais de manière tout à fait gratuite et sans exiger aucun loyer ou contrepartie en retour ne constitue pas un bail.

Les caractéristiques du contrat de bail

Le contrat de bail est un contrat bilatéral, à titre onéreux et à exécution successive. Il peut également, selon le cas, être considéré de gré à gré ou d'adhésion.

Le contrat de bail est bilatéral, c'est-à-dire que chacune des parties s'y oblige réciproquement, de manière que l'obligation de l'une soit corrélative à l'obligation de l'autre (1380 C. c. Q.). Le contrat de bail est onéreux, c'est-à-dire que chacune des parties retire un avantage en échange de son obligation (1381 C. c. Q.).

Le bail est à exécution successive, c'est-à-dire que la nature des prestations des parties exige que leurs obligations respectives s'exécutent en plusieurs fois ou de manière continue (1383 C. c. Q.).

FICHE D'INFORMATION

Le contrat de bail peut parfois être considéré de gré à gré, c'est le cas lorsque les parties ont pu librement discuter de ses stipulations essentielles lors de sa conclusion (1379 C. c. Q.). Le contrat de bail peut, à l'opposé, être considéré d'adhésion. Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées.

La qualification de contrat d'adhésion emporte certaines incidences pratiques particulières. Ainsi, en cas de doute quant au sens et à la portée d'une disposition, celle-ci doit être interprétée en faveur de l'adhérent (1432 C. c. Q.). La qualification de contrat d'adhésion permet également de lui appliquer certaines règles du droit général des contrats relatives aux clauses externes, aux clauses abusives et aux clauses illisibles ou incompréhensibles (articles 1435 à 1437 du *Code civil*).

Le bail de logement

Le bail de logement constitue une forme particulière de bail ayant pour objet la jouissance d'un logement. Le terme « logement » n'est pas explicitement défini par la loi, celle-ci se contentant simplement d'en fournir quelques exemples et d'en exclure nommément certains autres.

À cette fin, la loi précise d'une part que sont notamment 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 (1892 C. c. Q.).

Il est important de souligner que les dispositions légales applicables au bail de logement régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain (1892 C. c. Q.). Cela peut par exemple être le cas lorsque le locateur loue également au locataire d'un logement un espace de stationnement pour sa voiture.

D'autre part, la loi exclut expressément des dispositions de la loi applicables aux baux de logement, les baux suivants : le bail d'un logement loué à des fins de villégiature; le bail d'un logement dont plus du 1/3 de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation; le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier; 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, et; le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1974 du *Code civil du Québec* (1892 C. c. Q.).

De ce qui précède, et sous réserves des exceptions qui y sont mentionnées, on peut sans doute considérer que le bail de logement est celui qui porte sur tout local destiné à être utilisé à des fins d'habitation, qu'il soit occupé ou non (voir en ce sens l'article 1 de la *Loi sur la Régie du logement*).

Date de la dernière mise à jour : novembre 2020

Termes et conditions d'utilisation

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.