

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – La formation du contrat de bail

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec, L. Q. 1991, c. 64 (C. c. Q.) : 1, 153, 154, 157, 301, 303, 312, 1385, 1398, 1399, 1407, 1853

Loi sur les coopératives, L. R. Q., c. C-67.2 (L. c.) : 26

Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, c. R-8.1, r.1.02 (D. 907-96, 1996 G.O. 2, 4855) : 1, 3

Le bail étant un contrat, les règles relatives aux obligations et au contrat prévues du *Code civil* s'appliquent au contrat de bail. Certaines de ces règles concernent plus particulièrement les aspects relatifs à la formation du contrat entre les parties.

Le consentement

Le contrat de bail est consensuel, c'est-à-dire qu'il se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter (1385 C. c. Q.). Le consentement des parties doit porter sur tous les éléments essentiels du contrat envisagé. Dans le cadre d'un bail de logement, l'accord de volonté doit minimalement porter sur un engagement du locataire à fournir la jouissance d'un logement et sur le loyer payable par le locataire.

La loi n'impose le respect d'aucune forme particulière comme condition nécessaire à sa formation. C'est donc dire que le bail n'a pas à être fait par écrit pour être valide et qu'un bail verbal est ainsi parfaitement valable.

Il faut toutefois souligner qu'en matière de bail de logement, la loi impose aux parties l'utilisation de certains formulaires obligatoires de bail ou l'emploi, en cas de bail verbal, d'un écrit (voir les articles 1 et 3 du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires*). Le non respect de cette condition n'affecte toutefois pas la validité du bail conclu en contravention de ces exigences.

La qualité du consentement

Le consentement à contracter doit être donné par une personne qui, au temps où elle le manifeste est apte à s'obliger (1398 C. c. Q.). Le consentement doit de plus être libre et éclairé (1399 C. c. Q.).

Le consentement d'une personne à un contrat peut être vicié pour des motifs comme l'erreur, la crainte ou la lésion. La personne qui n'a pas donné un consentement libre et éclairé à un contrat bénéficie, selon le cas, de certains recours, dont celui de demander au tribunal la nullité de la convention.

La capacité de contracter

La capacité, au sens juridique du terme, désigne la vocation d'une personne à être titulaire de droits et à pouvoir les exercer.

La personne morale

Les personnes morales ont la personnalité juridique et la pleine jouissance des droits civils (301 C. c. Q. et 26 L. c.). Elles ont la capacité requise pour exercer tous leurs droits et n'ont d'autres incapacités que celles qui résultent de leur nature ou d'une disposition expresse de la loi (303 C. c. Q.).

Une coopérative d'habitation ayant la pleine jouissance des droits civils pour atteindre son objet, elle possède donc naturellement la capacité d'agir à titre de locateur et de conclure des baux de logement avec ses membres.

La personne morale étant une fiction juridique, elle doit, dans l'exercice de ses droits, être représentée par ses dirigeants, qui

FICHE D'INFORMATION

l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent (312 C. c. Q.).

La personne physique

Tout être humain possède la personnalité juridique et a la pleine jouissance des droits civils (1 C. c. Q.). La loi reconnaît à la personne majeure la pleine capacité d'exercer ses droits, sous réserve des seules exceptions prévues par la loi (153 et 154 C. c. Q.). Toute personne majeure est donc, en principe, capable de conclure un bail de logement.

Le mineur, compte tenu de sa vulnérabilité, est pour sa part soumis à un régime légal de protection qui fait en sorte qu'il doit, en fonction de certains facteurs dont son âge et son discernement, être représenté par autrui dans l'exercice de ses droits. En ce qui concerne la capacité du mineur de conclure un bail de logement, l'article 157 du *Code civil* prévoit qu'un « mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels ». La jurisprudence actuelle considère que le besoin de se loger correspond à de tels besoins. Le mineur peut donc, compte tenu toutefois de son âge et de son discernement, conclure seul un bail de logement.

Signalons qu'en ce qui concerne l'adhésion à titre de membre d'une coopérative, l'article 51.1 de la *Loi sur les coopératives* prévoit qu'un mineur peut être membre d'une coopérative dont l'objet le concerne, ce qui sera le cas dans la mesure où il a conclu un bail de logement.

Le bail de logement présumé ou par tolérance

Pour qu'il y ait contrat de bail, il faut donc que les parties (locateur et locataire) se soient entendues sur tous les éléments essentiels de ce type de contrat (un engagement du locateur à fournir la jouissance d'un logement, un loyer payable par le locataire).

Dans certaines situations, il est possible qu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire, mais sans qu'aucun bail ou autre forme de convention n'ait été conclue à ce sujet entre eux. La loi, par l'entremise d'une fiction juridique, peut alors venir combler cette absence de convention formelle et donner naissance à un véritable bail prenant effet dès l'occupation, dont la durée est indéterminée et comportant un loyer correspondant à la valeur locative des lieux (1853 C. c. Q.). Un tel bail étant assujéti quant au reste au régime juridique applicable en matière de bail de logement.

Un bail peut donc prendre naissance lorsque les faits en cause correspondent aux conditions d'existence de la présomption légale (absence de contrat de bail ou autre, occupation des lieux par la personne, à la connaissance et avec la tolérance du propriétaire). Il ne s'agit toutefois que d'une présomption qui peut être renversée en prouvant, par exemple, que l'une des conditions de la présomption est absente ou que la situation d'occupation rencontrée est d'une toute autre nature.

Autres fiches à consulter

Les exigences particulières lors de la conclusion d'un bail de logement (fiche 203)

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.