

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – les droits et obligations du locateur – L'obligation de délivrance du bien loué

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1854, 1864, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914

La délivrance du logement – 1854 C. c. Q.

L'obligation de délivrance du bien loué consiste pour le locateur à mettre à la disposition du locataire le logement loué, ainsi que tous ses accessoires, de manière à ce que ce dernier puisse en prendre possession de manière utile à la date convenue.

En pratique, la délivrance du logement s'effectue par l'entremise d'un geste fort simple qui consiste pour le locateur à remettre au locataire les clés du logement.

L'obligation de délivrance du logement du locateur ne se limite toutefois pas simplement à écarter les obstacles qui pourraient entraver la prise de possession du logement par le locataire. Le locateur doit également, pour remplir valablement son obligation, délivrer au locataire un bien qui soit conforme à ce qui a été convenu, en bon état d'habitabilité, de propreté et de réparation de toute espèce.

L'obligation de délivrer un bien conforme à ce qui a été convenu

Le locateur doit délivrer au locataire un bien qui respecte les caractéristiques convenues.

Ainsi, le locateur ne peut délivrer au locataire un autre logement que celui promis et accepté (par exemple, un autre logement situé à une autre adresse) ou bien dont la forme ne correspond pas aux spécifications convenues (par exemple, un logement dont la superficie ou bien le nombre de pièces diffèrent de ce qui était prévu dans l'offre acceptée par le locataire).

Un logement en bon état de réparation de toute espèce – 1854 C. c. Q.

Le locateur doit délivrer le logement « en bon état de réparation de toute espèce ».

Si des réparations doivent être effectuées au logement, le locateur est tenu de les effectuer à ses propres frais avant de le délivrer au locataire. Les termes « en bon état de réparation de toute espèce » signifient que le locateur doit effectuer, avant la délivrance du bien, toutes les réparations qui peuvent être requises par l'état du logement, incluant celles que le locataire pourrait avoir à assumer en cours de bail. Ce qui englobe par exemple les « menues réparations d'entretien », qui sont souvent à la charge du locataire pendant la durée du bail.

FICHE D'INFORMATION

Un logement en bon état d'habitabilité – 1910 C. c. Q.

Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité et il est également tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

Le logement délivré par le locateur doit remplir adéquatement sa fonctionnalité et être habitable par une personne ordinaire.

Un logement en bon état de propreté – 1911 C. c. Q.

Le 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.

Mentionnons également que lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté. Cette obligation lui incombe également lorsque des travaux sont effectués par ses préposés ou par une personne ou une entreprise dont il a retenu les services.

Le logement impropre à l'habitation – 1913 et 1914 C. c. Q.

La loi interdit formellement au locateur d'offrir en location ou de délivrer un logement impropre à l'habitation.

Le « logement impropre à l'habitation » est défini par la loi comme le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par une autorité compétente.

Lorsqu'un locataire se voit délivrer par un locateur un tel logement, il peut refuser d'en prendre possession. Le bail est alors résilié de plein droit par le seul effet de la loi.

Autre fiche à consulter

210 – Le bail de logement – Le logement en bon état d'habitabilité

213 – Le bail de logement – Le logement impropre à l'habitation

Date de la dernière mise à jour : décembre 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 par le biais du 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.