

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement - Les améliorations ou réparations majeures non urgentes

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929

Le *Code civil du Québec* permet à un locateur d'effectuer, en cours de bail, une amélioration ou une réparation majeure dans un logement, même si elle n'est pas urgente.

Une amélioration majeure pourrait généralement être définie comme des travaux d'importance effectués dans un logement et ayant pour effet d'en améliorer la qualité et de contribuer à rehausser la jouissance que peut en retirer un locataire. La notion de réparation majeure non urgente réfère plutôt à des travaux importants de remise en état d'un logement et dont la réalisation aurait pu être retardée sans pour autant qu'il ne soit porté atteinte à la jouissance des lieux du locataire.

Conditions et modalités pour effectuer de tels travaux – 1922, 1923, 1924 C. c. Q.

Si un locateur est en droit de procéder à des améliorations majeures ou des réparations majeures non urgentes à un logement en cours de bail, la loi lui impose toutefois de suivre des modalités strictes pour pouvoir le faire. À cette fin, le locateur doit, avant d'entreprendre les travaux envisagés, en aviser par écrit le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, il est également tenu d'offrir au locataire une indemnité égale aux dépenses raisonnables que ce dernier devra assumer en raison de l'évacuation.

L'avis au locataire doit indiquer la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leurs durées ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire. L'avis doit également, le cas échéant, indiquer le montant de l'indemnité offerte en cas d'évacuation temporaire, ainsi que toutes les autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux du locataire. Cet avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation temporaire de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci. Soulignons que l'envoi d'un avis conforme aux prescriptions de la loi constitue une condition préalable obligatoire pour le locateur et que ce dernier n'est pas autorisé à entreprendre ses travaux avant qu'il ne s'y soit valablement conformé.

En ce qui concerne l'indemnité payable en cas d'évacuation temporaire, nous avons vu que celle-ci vise à couvrir les dépenses raisonnables que devra encourir le locataire en raison de l'évacuation. En guise d'illustration, pourront constituer des dépenses raisonnables à ce titre : les frais de déménagement, la différence entre le loyer ordinaire actuel du locataire et celui du logement temporaire jusqu'à concurrence d'un montant maximum raisonnable dans les circonstances, les frais d'entreposage des meubles non nécessaires pour la durée de l'évacuation, les frais d'installation, de branchement et de rebranchement du téléphone, de l'électricité et du câble ainsi que les frais de changement d'adresse postale.

L'indemnité est payable à la date de l'évacuation. Si elle se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus. Le locataire ne doit pas oublier qu'il doit dans ce cas justifier toute dépense excédentaire au locateur.

FICHE D'INFORMATION

Le refus ou la contestation des travaux par le locataire – 1925, 1926, 1927, 1928 C. c. Q.

Lorsque le locataire et le locateur ne s'entendent pas sur les conditions de réalisation des travaux ou même sur leur opportunité, le Tribunal administratif du logement pourra être saisi afin de statuer sur le différend.

D'une part, lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les 10 jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est alors réputé avoir refusé de quitter les lieux. En cas de refus du locataire, il appartient alors au locateur qui désire malgré tout procéder et réaliser ses travaux de demander au tribunal, dans les 10 jours du refus, de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

D'autre part, lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, le locataire peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander au Tribunal de modifier ou de supprimer une condition considérée abusive de l'avis.

La demande du locateur ou celle du locataire au tribunal est instruite et jugée d'urgence et suspend l'exécution des travaux, à moins que le Tribunal n'en décide autrement. Le Tribunal peut, à cette occasion, imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables dans les circonstances.

Précisons au passage qu'il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable des travaux, des conditions dans lesquelles ils se dérouleront, ainsi que de la nécessité de l'évacuation temporaire. Dans ce contexte, le Tribunal évaluera la situation en pondérant les quatre critères que sont : l'urgence des réparations, leur nécessité, l'intérêt des parties et la balance des inconvénients.

Une exception – 1929 C. c. Q.

En terminant, il faut souligner qu'aucun avis n'est requis et qu'aucune contestation n'est possible lorsque les modifications effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements.

Autre fiche à consulter

Date de la dernière mise à jour : mars 2022

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.