

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Les droits et obligations du locateur – Procurer la jouissance paisible des lieux loués

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1854, 1858, 1859, 1860, 1861, 1863

L'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux – 1854 C. c. Q.

L'obligation la plus fondamentale du locateur en vertu d'un bail de logement consiste certainement en celle qui l'oblige à procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail. Cette obligation du locateur fonde ou sert à interpréter bon nombre de ses autres obligations.

La garantie du fait personnel du locateur

Le locateur, pour procurer la jouissance paisible des lieux, ne doit évidemment pas, en raison de ses gestes, être à la source d'un trouble de jouissance du locataire. Par exemple, le locateur ne peut priver un locataire d'une partie d'une pièce de son logement ou bien lui retirer l'accès à un service ou un avantage consenti en vertu de son bail.

La garantie contre les troubles de droit (garantie contre l'éviction) – 1858 C. c. Q.

Le *Code civil* énonce que le « locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué ».

Le trouble de droit peut être défini comme celui occasionné par un tiers qui possède un droit réel (droit de propriété par exemple), ou bien personnel (droit résultant d'un bail par exemple) sur le bien loué et dont la reconnaissance en empêche ou en diminue la jouissance pour le locataire.

Ce peut être le cas par exemple du nouveau locataire qui voit, peu après la prise de possession de son logement, une autre personne le revendiquer en vertu d'un bail antérieur au sien et toujours en vigueur, le premier se voyant ultimement forcé de céder au second sa place.

Mentionnons que le locataire, dans un tel contexte doit, avant d'exercer ses recours, dénoncer le trouble au locateur.

La garantie contre les troubles de fait – 1859 à 1861 C. c. Q.

L'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux lui impose de ne pas y contrevenir par ses faits personnels ou par l'entremise de ses préposés. Le locateur a toutefois également l'obligation de garantir le locataire contre les troubles de fait occasionnés par des tiers.

Les troubles de fait sont généralement définis comme étant des comportements illégitimes occasionnant des inconvénients anormaux ou excessifs de voisinage. La notion d'inconvénients anormaux de voisinage sous-entend par ailleurs un certain caractère répétitif excluant généralement les actes isolés. Les exemples les plus courants en matière d'habitation sont certainement reliés au bruit (tapage nocturne, musique) occasionné par certains locataires.

FICHE D'INFORMATION

L'étendue de la garantie du locateur contre les troubles de fait variera selon que le tiers à l'origine du trouble est un autre locataire tirant ses droits du locateur commun ou bien une personne à laquelle ce dernier permet l'utilisation ou l'accès au bien loué ou bien une toute autre personne.

Le trouble de fait occasionné par une personne qui n'est pas un locataire ou une personne à laquelle un locataire permet l'usage ou l'accès au bien loué – 1859 C.c. Q.

Lorsque ce n'est pas un locataire ou une personne à laquelle un locataire permet l'usage ou l'accès au bien loué qui est à la source du trouble de fait subi par un locataire, la garantie du locateur se limite, face au locataire qui subit une perte de jouissance, à l'obtention d'une réduction de loyer ou de la résiliation de son bail lorsqu'il en subit un préjudice sérieux.

En effet, la loi précise à ce sujet que : « Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien. », et ajoute plus loin que : « Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur ».

Donc, lorsque le trouble est occasionné par une personne sur laquelle le locateur n'a pas de véritable contrôle, ce dernier n'est pas tenu d'indemniser le locataire pour les dommages subis. Toutefois, cela n'empêche pas pour autant le locataire de pouvoir se prévaloir des autres recours qui lui sont disponibles.

Le trouble de fait occasionné par un locataire ou une autre personne à laquelle ce dernier permet l'usage ou l'accès au bien loué – 1859 et 1861 C.c. Q.

Lorsque le trouble de fait subi par un locataire est occasionné par un autre locataire ou par une autre personne à laquelle ce dernier permet l'usage ou l'accès au bien loué, la garantie du locateur est plus étendue que dans le cadre de la situation précédente. Le locataire victime peut alors obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste. Le locataire peut également, dans un tel contexte, obtenir des dommages et intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence.

Le locateur peut en retour s'adresser au locataire fautif afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi. Tout locataire étant tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires, il est donc normal qu'il doive répondre du préjudice causé au locateur en raison de la violation de cette obligation, que celle-ci soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès au bien loué. Le locateur peut également, en cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

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.

FICHE D'INFORMATION

Autre fiche à consulter

Date de la dernière mise à jour :

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.