

FICHE D'INFORMATION

Bail de logement – Les droits et obligations du locataire – Le paiement du loyer

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1851, 1855, 1903, 1904, 1905, 1906, 1566, 1519, 1520, 1523, 1525, 1561, 1566, 1568, 397, 1908, 1909, 2803

Le loyer

Le loyer représente la contrepartie payable par le locataire pour la jouissance de son logement. Le paiement du loyer représente l'une des principales obligations du locataire qui devra s'en acquitter de façon régulière et selon les termes convenus.

Il est donc important pour le locateur et le locataire de bien s'entendre sur le montant et les modalités de paiement du loyer et d'en faire état dans le bail.

Le montant du loyer – 1903 C. c. Q.

Le montant du loyer payable est celui convenu entre le locateur et le locataire. Il doit être indiqué dans le bail. Dans le cas d'un bail d'habitation, il doit y être indiqué en argent.

Le rabais sur le loyer d'un membre d'une coopérative d'habitation

Les coopératives d'habitation locatives, pour fixer la contrepartie dont ses membres bénéficient en retour de leur implication et de leur participation dans leur entreprise, ont recours à la notion de « rabais de membre ». Le rabais de membre apparaît généralement comme un montant déterminé ou déterminable à être soustrait du montant du loyer mensuel payable par le membre. Le montant de ce rabais ou la manière de le déterminer fait par ailleurs souvent l'objet d'une mention à même le contrat de membre.

Il est important de retenir que le contrat de bail et le contrat de membre d'une coopérative constituent des contrats distincts. Ce qui implique notamment que le rabais de membre, même s'il est appliqué sur le loyer payable en vertu du bail, ne modifie alors pas pour autant le loyer qui y est inscrit. Ainsi, le locataire qui perd son statut de membre est alors tenu de payer le plein montant du loyer inscrit à son bail.

Le mode de paiement du loyer

Le paiement du loyer convenu peut être fait selon différentes modalités : en argent comptant, mais aussi par chèque ou par des modes de paiement électronique (ex. : paiement préautorisé, virement bancaire, etc.). Le locateur et le locataire devraient préciser dans le bail le mode de paiement dont ils ont convenu.

Le locataire doit payer, à la date convenue, le montant total du loyer puisque le locateur n'est pas tenu d'accepter un paiement partiel.

Le locataire a pour sa part le droit d'exiger un reçu. Il est important pour le locataire, particulièrement lorsqu'il paie en argent, d'obtenir et de conserver une telle preuve de son paiement puisqu'en cas de litige, il appartient au locataire de faire la preuve de son paiement.

FICHE D'INFORMATION

La date de paiement du loyer – 1904 C. c. Q.

Le loyer est payable par versements égaux, sauf le dernier qui peut être moindre. Il est aussi payable le premier jour de chaque terme (mois, semaine, etc.), à moins que le locataire et le locateur n'en aient convenu autrement dans le bail.

Il est important pour le locateur et le locataire de bien préciser au bail la date et le terme de chaque versement de loyer.

Le lieu de paiement du loyer – 1566 C. c. Q.

Le paiement du loyer se fait au lieu convenu et désigné par le locataire et le locateur. À défaut, le loyer est quérable, c'est-à-dire que son paiement se fait au domicile du locataire.

À qui le locataire doit payer son loyer – 1908 et 1909 (1907) C. c. Q.

Il est important pour le locateur et le locataire de bien s'entendre sur la personne qui sera appelée à recevoir le loyer pour le compte du locateur. En cas de changement de cette personne, le locateur devra également en aviser sans délai le locataire.

En cas d'incertitude sérieuse sur l'identité de la personne à qui le locataire doit payer le loyer ou si le locateur lui en refuse le paiement en bonne et due forme (et dans tous les autres cas prévus par la loi), le locataire peut demander au Tribunal administratif du logement l'autorisation de déposer le loyer au greffe du tribunal.

Certaines clauses prohibées – 1904, 1905, 1906 (1893) C. c. Q.

Certaines pratiques relatives au loyer sont interdites. Les clauses qui les prévoient sont considérées comme non écrites et sans effet. Sera ainsi considérée nulle, la clause :

- qui prévoit que chaque versement payable excède un mois de loyer. Le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer;
- exigeant la remise, par le locataire, d'une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté;
- stipulant que le loyer total sera exigible en cas de défaut du locataire d'effectuer un versement;
- qui prévoit que, dans un bail à durée fixe de 12 mois ou moins, la clause stipulant le réajustement du loyer en cours de bail;
- qui prévoit que, dans un bail dont la durée excède 12 mois, la clause stipulant le réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois;

Le paiement du loyer par des colocataires

L'obligation « conjointe » et « divisible »

Lorsqu'un bail est conclu entre un locateur et plus d'un locataire, l'obligation de paiement du loyer est, à défaut de mention expresse au bail, « conjointe » et « divisible », c'est-à-dire que chacun des locataires n'est tenu de payer que sa part du montant du loyer.

La relation juridique entre un locateur et des colocataires est passablement complexe et il est illusoire de vouloir en cerner ici toutes les subtilités. Il est toutefois utile de préciser qu'en cas de non paiement de la part de loyer d'un colocataire, l'autre colocataire peut, même s'il n'y est en principe pas tenu, avoir intérêt à acquitter la part impayée de l'autre, quitte à se voir par la

FICHE D'INFORMATION

suite remboursé par lui. Le locateur n'étant évidemment pas tenu de recevoir un paiement de loyer incomplet, le défaut de paiement d'un colocataire pourrait donc avoir des conséquences fâcheuses pour l'autre, même si ce dernier paie régulièrement sa part. Le bail de deux colocataires pourrait, par exemple, se voir ultimement résilié par le tribunal si le défaut de paiement de loyer de l'un perdure et qu'il n'y est pas remédié.

L'obligation « solidaire » et « indivisible »

L'obligation de payer le loyer peut, à l'opposé, et si le bail contient une stipulation expresse à cet effet, être considérée comme « solidaire » ou « indivisible », c'est-à-dire que chacun des colocataires peut être contraint par le locateur à devoir payer le montant total du loyer exigé.

Mentionnons que le paiement du loyer pourra également être considéré comme une obligation solidaire des époux si le bail a été conclu pour satisfaire les besoins courants de la famille.

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.