

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Les droits et obligations du locataire – Les devoir d'utiliser le bien avec prudence et diligence

Articles et textes de loi abordés

C. c. Q. 1855, 1862, 1864, 1866, 1890

Un locataire se voit conférer, en vertu du bail de logement, la possession et la jouissance temporaire d'un logement appartenant au locateur. Ce bien ne lui appartenant pas, il est donc normal que le locataire ait une obligation générale d'utiliser son logement avec prudence et diligence, de manière raisonnable et en évitant de le détériorer de manière indue.

L'obligation d'utiliser un logement avec prudence et diligence constitue une obligation générale du louage qui sous-tend également plusieurs autres obligations particulières du locataire. En voici donc quelques exemples :

L'obligation d'aviser le locateur d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué

Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué, a l'obligation d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

Étant donné que c'est le locataire qui est en possession du logement, et qu'il est souvent de ce fait le mieux placé pour y constater l'existence d'un bris ou d'une détérioration, il est normal qu'il lui incombe d'aviser le locateur d'un tel bris pour que ce dernier puisse être en mesure de le réparer et d'éviter qu'il ne se détériore encore plus.

L'obligation d'effectuer les menues réparations

Le devoir d'effectuer les menues réparations au logement incombe en principe au locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure. Les menues réparations sont généralement de très légers travaux bien souvent associés à l'usure normale du bien comme par exemple de réparer les trous de faible dimension dans un mur pour accrocher des tableaux.

L'obligation du locataire de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu

Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure. Le locataire est par ailleurs présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

L'obligation du locataire de réparer le préjudice subi par le locateur en cas de perte du bien loué

Signalons que la loi prévoit également une présomption de faute pesant sur les épaules du locataire en ce qui concerne les dégradations du bien et sa perte. À cet effet, le *Code civil* prévoit que le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, à moins qu'il ne prouve que ces pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

FICHE D'INFORMATION

Néanmoins, lorsque le bien loué est un immeuble, le locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble.

Autre fiche à consulter

218 – Le bail de logement – L'obligation de conservation du bien loué

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.