

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Les droits et obligations du locataire – L'obligation de conservation du bien loué

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1890, 1855, 1862, 1864, 1470, 1911

Le locataire a l'obligation d'assurer la conservation de son logement. Cette obligation, qui s'exprime particulièrement par l'obligation du locataire de remettre, à la fin du bail, le bien loué dans l'état où il l'a reçu, entretient également des rapports très étroits avec d'autres obligations imposées au locataire en cours de bail. En voici quelques-unes.

L'obligation du locataire de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu – 1890 C. c. Q.

L'une des principales applications de l'obligation de conservation du bien du locataire réside dans le devoir imposé à ce dernier de remettre au locateur, à la fin du bail, le bien loué dans l'état où il l'a reçu.

Le locataire n'est toutefois pas tenu des changements résultant du vieillissement, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure (la force majeure constitue un événement à caractère imprévisible et irrésistible, comme par exemple la tempête de verglas qui s'est abattue sur le Québec en 1998, un tremblement de terre, une inondation majeure, etc.).

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties. À défaut de constatation, la loi prévoit que le locataire sera alors présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. Il est donc fortement recommandé, autant pour le locateur que pour le locataire, de se ménager une preuve de l'état du logement, tant au moment de sa délivrance qu'à l'occasion de la fin du bail et de sa restitution.

La présomption de faute du locataire en cas de perte du bien loué – 1862 C. c. Q.

Étant donné que c'est le locataire qui est en possession du bien loué, il pourrait parfois être très difficile pour le locateur d'établir une faute particulière du locataire à l'origine d'une perte ou d'une dégradation constatée au bien loué. Afin de pallier cette difficulté et protéger adéquatement les intérêts du locateur, la loi a créé en sa faveur une « présomption de faute » pesant sur les épaules du locataire relativement aux dégradations survenues au bien loué pendant la période où ce dernier en a la jouissance.

L'effet concret de cette « présomption de faute » est simple : pour pouvoir se dégager de sa responsabilité présumée, le locataire doit prouver que la perte survenue au bien loué ne résulte pas de sa faute ou de celle des personnes à qui il permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Le locataire pourra également contrer cette présomption et se dégager de sa responsabilité en prouvant que la dégradation est due à une cause qui lui est étrangère, comme par exemple la faute ou la négligence du locateur lui-même ou celle d'un tiers ou bien une autre cause dont le locataire ne peut être tenu responsable, comme par exemple la force majeure, la vétusté du bien ou son usure normale.

FICHE D'INFORMATION

Mentionnons que la règle de la présomption énoncée précédemment ne s'applique pas lorsque le bien loué est un logement et que la perte résulte d'un incendie. Il appartient donc dans ce cas au locateur de prouver que le préjudice qu'il subit et résultant de l'incendie est dû à la faute du locataire ou à celle des personnes à qui ce dernier a permis l'accès à l'immeuble.

L'obligation du locataire d'utiliser le bien avec prudence et diligence – 1855 C. c. Q.

En cours de bail, le locataire est tenu d'utiliser son logement ainsi que ses accessoires et les parties communes, avec prudence et diligence. Le locataire doit donc utiliser son logement avec le soin et la prudence qu'une personne raisonnable y emploierait.

Une application toute particulière de cette obligation se trouve à l'article 1919 du *Code civil* qui prévoit que le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans un logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur.

L'obligation d'effectuer les menues réparations d'entretien – 1864 C. c. Q.

À moins que le locateur et le locataire n'en aient convenu autrement, les menues réparations d'entretien du logement, parfois appelées « réparations locatives », sont en principe à la charge du locataire, à moins toutefois qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure, auxquels cas elles incombent au locateur.

Un exemple de réparation locative consiste dans la peinture du logement durant l'occupation des lieux par le locataire.

L'obligation du locataire d'aviser le locateur d'une défektivité ou d'une détérioration du bien loué – 1866 C. c. Q.

Le locataire étant en possession du bien loué, il est donc normal qu'il doive aviser le locateur d'une défektivité ou d'une détérioration du bien loué, et ce, afin que ce dernier puisse effectuer les réparations qu'il est tenu d'y faire ou d'apporter les correctifs qui s'imposent pour le remettre en état et éviter que la situation ne s'aggrave.

Autres fiches à consulter

217 – Le bail de logement – Le devoir d'utiliser le bien avec prudence et diligence

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.