

Par M<sup>e</sup> Philippe Morissette

Conseiller juridique, CQCH

## AU NOM DE LA LOI

Le contexte actuel de pandémie de COVID-19 bouleverse les habitudes de bien des gens, partout à travers le monde. L'un des changements importants qui découlent de cette situation est l'essor du télétravail. Or, comment ce nouveau mode d'organisation du travail qui, au dire de plusieurs, survivra à la pandémie, s'intègre-t-il dans le droit du logement québécois? Un locateur peut-il s'opposer à ce qu'un locataire travaille à partir de son logement et, ultimement, obtenir la résiliation du bail pour ce motif?



L'article 1856 du Code civil énonce le principe suivant lequel le locataire ne peut, au cours du bail, changer la destination du bien loué. La destination d'un bien loué renvoie principalement à l'usage convenu entre les parties pour celui-ci à la formation du bail. Dans le cas d'un bail d'habitation, l'usage sera généralement exclusivement résidentiel, selon ce qui sera indiqué au bail.

Dans quelle mesure peut-on considérer qu'il y a modification unilatérale à la destination résidentielle d'un logement? Les auteurs nous enseignent que l'article 1856 vise «les modifications substantielles du bien, ou tout au moins celles qui sont sérieuses et qui ont une certaine permanence». Ainsi, en appliquant ce principe, malgré le caractère exclusivement résidentiel d'un bail, «une certaine tolérance s'impose [...] lorsqu'il s'y exerce une activité non

résidentielle à portée limitée, comme la création artisanale ou la location d'une ou de plusieurs chambres. Comme dans bien d'autres cas, il faut tenir compte de l'ampleur du préjudice causé par le changement de destination afin de déterminer le remède approprié».

On comprend ainsi qu'une analyse au cas par cas des activités doit être faite pour juger s'il y a ou non modification de la destination. Il est donc difficile de tracer une démarcation claire. Par contre, certains exemples peuvent permettre de mieux comprendre cette notion. Ainsi, selon la jurisprudence, le fait d'exploiter une garderie, un entrepôt, un commerce de réparation d'ordinateurs, un atelier de menuiserie, une entreprise d'édition littéraire ou un cabinet d'avocat à l'intérieur d'un logement loué exclusivement à des fins résidentielles peut entraîner une modification de la destination du logement. Par contre, le fait de faire quelques tâches administratives liées à l'exploitation d'une entreprise à la maison, d'y rapporter du travail à l'occasion ou de peindre des toiles qui seront vendues en d'autres lieux n'entraîne pas une telle modification.

Ce qui est certain, c'est que même s'il y a un changement à la destination du logement, la résiliation ne sera obtenue que sur preuve d'un préjudice sérieux au locateur ou aux autres locataires, par exemple une augmentation ou une annulation des assurances du locateur, un achalandage anormal ou un risque de compromettre l'intégrité de l'immeuble.

Cela dit, bien que nous n'ayons recensé aucune décision traitant du télétravail en contexte de COVID-19 à ce jour, il est fort probable que le tribunal soit très réticent à condamner l'usage du logement à des fins de télétravail, principalement en raison du contexte extraordinaire de la situation. Au demeurant, le fait de travailler de son ordinateur, de traiter des appels ou des courriels et de tenir des rencontres virtuelles, sans faire du domicile le siège d'une entreprise ou y recevoir des clients, nous apparaît peu susceptible d'entraîner une modification sérieuse de la destination de l'immeuble. La tolérance est donc, à notre avis, de mise dans les circonstances. ●

1. Jobin, P.-G. Obligations du locataire - Obligation d'utiliser le bien avec prudence et diligence. Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2<sup>e</sup> édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB1996LOU11

2. Gagnon, Pierre et Jodoin, Isabelle. Louer un logement, 2<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 13.

« Sa mort n'était pas planifiée. Mais tout le reste l'était. »

PRÉSENT  
À CHAQUE  
INSTANT

COOPÉRATIVE  
FUNÉRAIRE  
DES DEUX RIVES

418 688-2411    coopfuneraire2rives.com

