

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Le droit au maintien dans les lieux

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1936, 1937, 1938, 1940, 1941

Les règles du louage résidentiel reflètent l'intention manifeste du législateur d'assurer la stabilité d'occupation des logements par les locataires. La règle du droit au maintien dans les lieux en constitue certainement la principale manifestation.

Le droit au maintien dans les lieux – 1936 et 1941 C. c. Q.

L'article 1936 du *Code civil du Québec* énonce que tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. Cette règle est complétée par l'article 1941 du *Code* qui établit le principe selon lequel tout locataire ayant droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit de son bail, avec ou sans modifications, lorsque celui-ci prend fin.

Concrètement, cela signifie que le locataire peut décider de continuer à habiter son logement tant et aussi longtemps qu'il le désire, à condition bien sûr de respecter toutes ses obligations de locataire, et que locateur ne peut l'en évincer que dans les seuls cas prévus par la loi.

L'une des principales caractéristiques du droit au maintien dans les lieux du locataire réside donc dans la reconduction automatique de son bail à l'arrivée de son terme. À cette fin, la loi prévoit que le bail à durée fixe est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède 12 mois, pour une durée de 12 mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent. Le bail à durée indéterminée, n'ayant pas de durée fixe, dure aussi longtemps que le locataire n'aura pas décidé d'y mettre terme dans les conditions prévues par la loi.

Le locateur conserve malgré tout le droit d'apporter des modifications aux conditions du bail en vue de sa reconduction. Des règles particulières encadrent alors les différentes étapes et les délais à suivre pour ce faire. (voir à ce sujet la fiche 221 – Bail de logement – Les modifications apportées au bail en vue de sa reconduction).

Qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux? – 1936 et 1938 C. c. Q.

Évidemment, tout locataire qui est partie à un bail de logement a droit au maintien dans les lieux. Ce droit lui est par ailleurs propre et personnel. Ce qui implique que chaque locataire peut personnellement en bénéficier. Par exemple, lorsque deux colocataires louent ensemble un même logement, si l'un d'entre eux s'oppose à la reconduction du bail à son terme, l'autre pourra décider de le maintenir à son nom et bénéficier de sa reconduction, sous réserve qu'il devra toutefois en assumer seul les obligations.

Outre le locataire, certaines autres catégories de personnes bénéficient également, dans certaines circonstances, du droit au maintien dans les lieux. C'est le cas de l'époux ou du conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié. Une personne qui se qualifie à ce titre aura droit au maintien dans

FICHE D'INFORMATION

les lieux et deviendra locataire si, lorsque cesse la cohabitation, elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a également droit au maintien dans les lieux. Elle devient alors elle-même locataire si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès.

Le sous-locataire d'un logement, pour sa part, ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux. La sous-location prenant fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement. Le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu du sous-locateur ou, en cas de défaut de sa part, du locateur principal, un avis de 10 jours à cette fin.

Autres fiches à consulter

221 – Bail de logement – Les modifications apportées au bail en vue de sa reconduction

224 – Bail de logement – La non-reconduction du bail par le locataire

225 – Bail de logement – La non reconduction du bail par le locateur

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.