

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Le caractère impératif des règles du louage résidentiel

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1893, 1417, 1418, 1419, 1420

Disposer d'un lieu d'habitation correspond à un besoin fondamental de toute personne. Conscient de la primauté de ce besoin et de la position de vulnérabilité dans laquelle se trouvent les personnes en quête de logement, le législateur québécois a, par l'entremise des règles du louage résidentiel prévues au *Code civil du Québec*, fourni un encadrement destiné à rétablir un certain équilibre dans les relations locateur et locataire. C'est pourquoi le législateur a donné à plusieurs des règles du louage de logement un caractère obligatoire ou d'ordre public, interdisant ainsi toute clause à l'effet contraire pouvant être contenue dans un bail de logement.

Les règles impératives en matière de louage - 1893 C. c. Q.

Les règles impératives ou d'ordre public en matière de louage résidentiel sont énumérées à l'article 1893 du *Code civil*. Cette disposition se lit comme suit :

1893. « Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883. »

À la lumière de ce qui précède, on constate que toute la section des règles particulières du bail résidentiel (les articles 1892 à 2000 du *Code civil*) sont impératives ainsi que les quelques règles issues du régime général du louage qui y sont expressément énumérées.

Les conséquences du caractère impératif de ces règles – 1893 et 1417 à 1420 C. c. Q.

La règle énoncée à l'article 1893 reproduite plus haut nous précise que le sort d'une clause d'un bail contraire à une disposition impérative de la loi réside dans son absence d'effet, celle-ci étant alors considérée non écrite.

L'ordre public de protection – 1419 et 1420 C. c. Q.

La très grande majorité des articles énumérés à l'article 1893 du *Code* sont généralement considérés comme « d'ordre public de protection », car ils visent ultimement la protection d'une partie considérée comme plus vulnérable, en l'occurrence, bien souvent le locataire.

Cette qualification emporte deux principales conséquences. D'une part, seule la partie protégée par la règle impérative de protection pourra invoquer la nullité de la clause qui y contrevient. Le locateur qui a rédigé une clause insérée au bail qui est contraire à une disposition impérative protégeant le locataire ne pourrait donc invoquer lui-même la nullité de cette clause devant le tribunal. D'autre part, la partie que la loi entend protéger pourra renoncer à la protection d'une règle obligatoire édictée en sa faveur, mais pas de façon anticipée et avant d'avoir effectivement acquis ce droit.

FICHE D'INFORMATION

En pratique en matière de louage, le locataire acquiert la protection de la loi lorsqu'il devient locataire et conclut son bail. Il peut donc renoncer à une règle qui vise à le protéger après avoir signé son bail. Un exemple très courant à ce sujet concerne l'interdiction pour le locateur d'exiger du locataire la remise d'une série de chèques postdatés pour payer son loyer. Il est interdit de prévoir le contraire au bail. Toutefois, une fois le bail conclu, le locataire peut renoncer à cette règle et accepter de payer son loyer de cette manière.

L'ordre public de direction – 1417 et 1418 C. c. Q.

Si la grande majorité des règles du louage résidentiel peuvent être considérées « d'ordre public de protection », d'autres pourront toutefois être considérées comme « d'ordre public de direction », c'est-à-dire qu'elles visent à protéger l'intérêt général supérieur de la société. Ce peut par exemple être le cas des dispositions relatives au logement impropre à l'habitation qui visent manifestement à protéger un intérêt qui dépasse l'intérêt immédiat du locataire. La conséquence de la qualification d'une disposition législative d'ordre public de direction réside dans la nullité absolue de la clause qui y contrevient. Toute personne peut alors en soulever l'invalidité, même le tribunal peut la soulever d'office. Le locataire concerné ne peut renoncer à sa protection ou la confirmer.

Autre fiche à consulter

205 – Le bail de logement - Certaines clauses interdites

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.