

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Certaines clauses interdites

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1900, 1901, 1920

Le *Code civil du Québec* énumère un certain nombre de clauses qui, lorsqu'elles se retrouvent dans un bail de logement, sont considérées nulles et sans effet. En dehors de ces clauses particulières, la loi prévoit également une règle destinée à sanctionner de manière générale toute autre forme de clause abusive ou déraisonnable.

La clause limitant la responsabilité du locateur ou qui rend le locataire responsable sans sa faute – 1900 C. c. Q.

L'article 1900 du *Code civil* prévoit que la clause qui limite la responsabilité du locateur, l'en exonère ou qui rend le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute est nulle et sans effet. En conséquence, il faut donc, avant de retenir la responsabilité du locataire, déterminer la nature du problème rencontré et identifier qui en est responsable devant la loi.

À titre d'illustration, la clause qui a pour effet de rendre un locataire automatiquement responsable de toute forme de perte subie au logement, qu'elle qu'en soit la cause, pourrait ainsi être jugée non écrite.

La clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants – 1900 C. c. Q.

Est aussi illicite et sans effet la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application.

Par ailleurs, il faut signaler que l'article 1920 du *Code civil* prévoit une règle destinée à empêcher le surpeuplement des logements. Cette disposition énonce que le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité.

Parallèlement, la loi, dans une mesure anti-discriminatoire, prévoit que le locateur ne peut non plus imposer à une locataire des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants. Il peut y avoir des dommages et intérêts punitifs en cas de violation de cette interdiction (*Code civil du Québec*, art. 1899).

La clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou des services des personnes de son choix – 1900 C. c. Q.

L'article 1900 énonce également que la clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient.

La clause abusive – 1901 C. c. Q.

L'article 1901 du *Code civil* contient une règle destinée à sanctionner toutes formes de clauses abusives ou déraisonnables dans le contexte d'un bail de logement. Cette disposition, qui accorde au tribunal le pouvoir d'annuler purement ou simplement une clause jugée abusive ou d'en réduire les effets, définit en termes généraux la clause abusive comme étant celle qui stipule

FICHE D'INFORMATION

une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Pourrait par exemple être abusive, la clause pénale qui impose au locataire une peine de 300 \$ en cas de remise d'un chèque sans provisions ou en cas de retard de paiement de loyer, ou bien celle qui restreint le droit du locataire de recevoir librement des invités dans son logement en obligeant par exemple ceux-ci à quitter le logement du locataire avant 23 heures.

Autre fiche à consulter

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

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.