

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Le logement impropre à l'habitation

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1863, 1910, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1918, 1972

Le logement impropre à l'habitation – 1913 C. c. Q.

La loi interdit à tout locateur d'offrir en location ou bien de délivrer un logement qui est impropre à l'habitation.

Est considéré comme impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente. Pourrait par exemple être considéré impropre à l'habitation, un logement sans système de chauffage fonctionnel, un logement sans système d'eau courante ou un logement affecté par la moisissure ou la vermine.

Le législateur a mis en place un régime particulier destiné à assurer le respect du droit du locataire à un logement décent et exempt de danger pour la santé et la sécurité de ses occupants. Le locataire peut selon le contexte, faire appel à certaines mesures d'exception prévues par la loi.

Le refus de prendre possession d'un logement impropre – 1914 C. c. Q.

Si le logement est impropre à l'habitation lors de sa délivrance, le locataire peut alors refuser d'en prendre possession. Le bail est alors résilié de plein droit de par le seul effet de la loi sans que le locataire n'ait à donner quelque préavis à son locateur.

Qu'en est-il toutefois lorsque le logement devient impropre à l'habitation en cours de bail et lorsque le locataire en a déjà pris possession? Différentes options peuvent s'offrir à lui.

L'abandon par le locataire d'un logement impropre à l'habitation – 1915 et 1916 (1972) C. c. Q.

Le locataire qui a déjà pris possession de son logement peut l'abandonner s'il devient impropre à l'habitation. Il peut également demander la résiliation de son bail. Le locataire qui abandonne son logement dans ce contexte est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent. Le locateur qui ne reçoit pas un tel avis ou lorsque le logement devient impropre par la faute du locataire peut également demander au tribunal la résiliation du bail.

Le locataire qui donne l'avis mentionné plus haut est alors dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins évidemment, que l'état du logement ne résulte de sa faute.

Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le locateur est tenu d'en aviser le locataire, si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse. Le locataire est alors tenu, dans les 10 jours, d'aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement.

Si le locataire n'a pas avisé le locateur de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le bail est alors résilié de plein droit et le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire.

FICHE D'INFORMATION

L'exécution forcée des obligations du locateur face à l'état du logement – 1918 (1863) C. c. Q.

Un locataire qui constate que son locateur fait défaut de respecter ses obligations face à l'état du logement et que celui-ci est en voie de devenir impropre n'est évidemment pas tenu d'attendre que la situation ne dégénère avant de pouvoir agir. Le locataire peut donc demander au tribunal qu'il ordonne au locateur d'exécuter ses obligations relativement à l'état du logement lorsque leur inexécution risque de rendre le logement impropre à l'habitation.

Le pouvoir du tribunal de déclarer d'office un logement impropre – 1917 C. c. Q.

Mentionnons par ailleurs que le tribunal peut, à l'occasion de tout litige relatif au bail, déclarer, même d'office, qu'un logement est impropre à l'habitation. Il peut alors statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation.

La demande de résiliation de bail – 1972 C. c. Q.

Le locataire en possession d'un logement qui devient impropre peut demander au tribunal la résiliation de son bail. Le locataire qui abandonne son logement dans ce contexte peut évidemment déposer une telle demande au tribunal.

Signalons également que le locateur peut lui aussi demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation. On comprend évidemment que le locateur peut avoir un intérêt à agir en ce sens lorsque par exemple, l'état du logement résulte d'une faute du locataire ou de sa négligence à respecter ses obligations.

Autre fiche à consulter

210 – Bail de logement - Le logement en bon état d'habitabilité

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.