

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement - Les droits et obligations du locateur – L'obligation d'entretien du locateur

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1854, 1864, 1893, 1910, 1912, 1913

L'obligation générale d'entretien du locateur – 1854 et 1893 C. c. Q.

Le deuxième alinéa de l'article 1854 du *Code civil* énonce l'obligation générale d'entretien du locateur en édictant que ce dernier « est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail ».

Signalons que cette obligation générale d'entretien du locateur est impérative en matière de louage résidentiel. Le locateur ne peut donc s'en libérer ou s'en exonérer par une clause à l'effet contraire.

L'obligation d'entretien du locateur est donc, tout en étant bien distincte, associée à la garantie d'aptitude du bien en vertu de laquelle le locateur est tenu de garantir que le bien soit en état de servir aux fins pour lesquels il est loué et ce, pendant toute la durée du bail. Elle se concrétise également par d'autres obligations du locateur, dont celle d'offrir un logement propre à l'habitation et en bon état d'habitabilité, de faire les réparations nécessaires au bien loué, ainsi que par l'entremise de certaines obligations relatives à la sécurité du bien loué.

Les réparations à la charge du locateur – 1864 C. c. Q.

Un aspect central de l'obligation d'entretien du locateur réside dans son obligation d'effectuer certaines réparations au bien loué lorsque ce dernier est endommagé ou a subi une dégradation.

La règle générale prévue à l'article 1864 du *Code civil du Québec* énonce à cet effet que le locateur est tenu, en cours de bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, exception faite des menues réparations d'entretien, qui elles, sont à la charge du locataire. Les menues réparations d'entretien qui résultent de la vétusté (vieillesse et utilisation normale du bien) et d'une force majeure (événement à caractère imprévisible et irrésistible) sont toutefois également à la charge du locateur.

Le législateur n'a donc pas énuméré ou défini de manière précise les réparations dont il attribue la charge au locateur, se contentant plutôt de les qualifier de « nécessaires » et de les opposer aux « menues réparations d'entretien » qui, elles, sont à la charge du locataire. La détermination de ce que constitue une réparation nécessaire dépendra de l'appréciation concrète du critère de nécessité à la lumière des faits de chaque situation et de l'usage pour lequel le bien concerné est loué. Un auteur a toutefois proposé une définition utile de la notion de réparations nécessaires comme consistant en celles qui sont requises pour assurer la conservation et la jouissance des lieux loués.¹

¹ JOBIN, Pierre-Gabriel. *Le louage*, 2^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 231.

FICHE D'INFORMATION

En application de ce qui précède, on pourrait, en guise d'illustration, considérer que constituent des réparations nécessaires à apporter à un logement la réparation d'un plancher affaissé, la réparation d'une toiture qui coule, la réparation d'un système de chauffage défectueux, la réparation de fenêtres qui ne ferment pas hermétiquement, etc.

L'obligation du locateur de maintenir le logement en bon état d'habitabilité – 1910 C. c. Q.

Le locateur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'habitabilité et il est aussi tenu de le maintenir dans cet état pendant toute la durée du bail. Cette obligation impose au locateur un seuil minimal à son devoir d'entretien.

Dans une mesure plus large, la loi impose au locateur l'obligation de délivrer un logement qui soit propre à l'habitation.

Est à cette fin considéré 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. Ce peut être le cas d'un logement privé d'un système de chauffage fonctionnel.

L'obligation du locateur relative à la sécurité du bien loué – 1912, 1913C. c. Q.

Un défaut d'entretien peut risquer de compromettre la sécurité du locataire ou des occupants d'un logement. Ce pourrait par exemple être le cas d'un escalier endommagé dont les marches sont instables. Une détérioration semblable sera sans aucun doute considérée comme relevant de l'obligation du locateur d'effectuer les réparations nécessaires au bien loué.

Si le locateur a par ailleurs certainement une obligation inhérente de sécurité en matière de louage, cette dernière est dans certains cas très explicitement consacrée dans le cadre de certaines dispositions spécifiques.

D'une part, rappelons qu'il y a l'obligation imposée au locateur de délivrer un logement propre à l'habitation mentionnée plus haut. D'autre part, il faut également souligner que les règles du louage résidentiel prévues au *Code civil* incorporent, à titre d'obligations du locateur, les devoirs imposés par la loi ou la réglementation applicable relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement et celles relatives à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement. De telles règles peuvent être présentes dans la réglementation municipale.

Autres fiches à consulter

[208 – Le bail de logement – L'obligation de délivrance du bien loué](#)

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.

FICHE D'INFORMATION

[209 – Le bail de logement – L'obligation d'entretien du locateur](#)

[210 – La bail de logement – Le logement en bon état d'habitabilité](#)

[213 – Le bail de logement – Le logement impropre à l'habitation](#)

[216 – Le bail de logement – L'obligation d'entretien du locataire](#)

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.