

FICHE D'INFORMATION

Le bail de logement – Les droits et obligations du locateur – Le logement en bon état d'habitabilité

Articles et textes de loi abordés

Code civil du Québec : 1910, 1912, 1863

L'obligation du locateur face au bon état d'habitabilité du logement – 1910 C. c. Q.

La loi impose au locateur l'obligation de délivrer un logement en bon état d'habitabilité et de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

Cette obligation incombe obligatoirement au locateur. Celui-ci ne peut donc s'en libérer ou bien s'exonérer de son défaut de la respecter. Toute stipulation ou clause par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité et qu'il l'accepte dans l'état où il se trouve est par ailleurs réputée sans effet, ou, en d'autres termes, non écrite.

Le bon état d'habitabilité

La notion de « logement en bon état d'habitabilité » n'est pas spécifiquement définie par la loi. Certes, le logement doit être habitable par une personne ordinaire, mais l'application concrète de cette obligation pourra également dépendre des circonstances particulières entourant le bail en cause.

Il faut signaler que l'état d'habitabilité d'un logement pourra être évalué à la lumière des exigences fixées par l'entremise d'autres normes législatives ou réglementaires en vigueur relativement à l'entretien, la salubrité ou l'habitabilité des lieux, comme par exemple par la réglementation municipale.

Le logement en mauvais état d'habitabilité ... à ne pas confondre avec le logement impropre

Les notions de logement en mauvais état d'habitabilité et de logement impropre à l'habitation ne doivent pas être confondues. La notion de logement impropre à l'habitation est d'application beaucoup plus restreinte que celle du logement en mauvais état d'habitabilité. En effet, le logement n'est impropre que lorsque l'état du logement constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Même si un logement impropre est nécessairement en mauvais état d'habitabilité, l'inverse n'est pas nécessairement vrai. La différence entre les deux notions est importante puisque les recours offerts au locataire dans les deux cas peuvent différer.

Les recours – 1863 et 1912 C. c. Q.

Lorsqu'un locataire se retrouve en possession d'un logement en mauvais état d'habitabilité et que le locateur néglige de respecter ses obligations en ce sens, les recours offerts au locataire consistent dans les recours généraux disponibles en cas de défaut du locateur (demande en dommages et intérêts, en diminution de loyer, en exécution forcée dans les cas qui le permettent et si l'inexécution cause au locataire ou aux autres occupants du logement un préjudice sérieux, en résiliation de bail).

FICHE D'INFORMATION

Mentionnons également que tout manquement du locateur à une obligation imposée par la loi, incluant la réglementation municipale, relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement ou bien face aux exigences minimales fixées par la loi relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement peut également donner ouverture aux recours généraux normalement offerts en cas de manquement du locateur à une obligation du bail.

À l'opposé, tout manquement du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement peut donner ouverture, en faveur du locateur, aux recours généraux normalement offerts en cas de manquement du locataire à une obligation du bail (demande d'exécution forcée, dommages et intérêts, demande de résiliation de bail en cas de préjudice sérieux).

Une mesure préventive – 1918 C. c. Q.

Le locataire peut 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.

Autre fiche à consulter

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

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.