

## **MISE EN GARDE**

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres. Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire. Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.



# **L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS**

# **LES MENUES RÉPARATIONS DU**

# **LOGEMENT : QUI PAIE QUOI!**

*Par Me Guy Audet*  
*21 novembre 2014*



---

**GUY AUDET**  
A V O C A T S

---

# **1. ENTRETIEN ET TRAVAUX À LA CHARGE DU LOCATEUR**

## 1.1 LES OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU LOCATEUR

*Art. 1854 C.c.Q.*

*Art. 1864 C.c.Q.*

Denis, LAMY, *La diminution de loyer*, Wilson & Lafleur Ltée, 2004, p. 125

*El-Ariss c. Centre Place L'Acadie*, (2003) J.L. 221 (R.L.)

BAUDOUIIN, Jean-Louis et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, Les Éditions Yvon Blais, 5e éd., pp. 36 et 37.

*Lapierre c. Cité Mobile de Saint-Mathieu*, 2014 QCRDL 31892

## 1.2 DROIT DU LOCATEUR DE VÉRIFIER L'ÉTAT DES LIEUX ET D'EFFECTUER DES TRAVAUX

*Art. 1857 C.c.Q.*

*Art. 1931 C.c.Q.*

*Art. 1932 C.c.Q.*

*Art. 1933 C.c.Q.*

## 1.3 LES TRAVAUX URGENTS

*Art. 1865 C.c.Q.*

Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 1996, 2<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais inc.; *Automates Le Brasseur c. De Laplante* B.E. 2000Be-637 (C.Q.); 9046-7457 *Québec inc. c. Restaurant Aris inc.* J.E. 99-1212 (C.S.);

*Gervais Harding et Associés c. Placements St-Mathieu inc.*, C.S. Montréal no: 500-05-071640-021, le 22 juillet 2005, j. Auclair.; *Zaveco c. Paterson*, (2002) J.L. 311; *Caron c. Estrela*, 2013 QCRDL 343663; *Cedar Investment c. Albergel*, (2004) J.L. 301 (R.L.) ; *Lafrenière c. Beaumier Maltais*, 2013 QCRDL 36571 ; *Majewski c. Taglang* (2002) J.L. 311 (R.L.) ; *Majewski c. Taglang* (2002) J.L. 311 (R.L.)

## **1.4 AMÉLIORATIONS ET RÉPARATIONS MAJEURES NON URGENTES (1922 À 1929 C.C.Q.)**

## 1.4.1 DÉFINITION

« On entend par améliorations majeures des travaux importants, considérables, significatifs, faits dans les lieux loués et qui contribuent à l'amélioration du bien-être des locataires; on entend par réparations la remise en état de ce qui est détérioré. »

*Cohen c. Alexis Nihon Inc. et autre*, J.L. 90-10; *St-Germain c. Mc Coy*, J.L. 89-23; *Fortin c. Farid*, J.L. 88-84

Suzanne GUÈVREMONT, Chapitre III - Les règles particulières au bail d'un logement, dans *Collection de droit 2013-2014, Volume 5, Obligations et contrats, Titre III, Le louage*, p. 273



---

**GUY AUDET**  
A V O C A T S

---

## **1.4.2 OBLIGATION DU LOCATEUR D'AVISER LE LOCATAIRE (1922 C.c.Q.)**



## 1.4.3 OBLIGATION DU LOCATEUR D'AGIR DE BONNE FOI (ART. 6, 7 ET 1375 C.C.Q.)

*9203-7167 Québec inc. c. Falardeau, 2010 QCRDL 23952*  
*Richer c. Daneault, 2013 QCRDL 25299*

## **1.4.4 INTERDICTION DE MODIFIER LA FORME DU LOGEMENT (ART. 1856 C.c.Q.)**

*Gosselin c. Chevrier*, 2010 QCRDL 25503

## 1.4.5 LA FORME DE L'AVIS

*Tores c. Di Nitto, 2011 QCRDL 28250*

*Fortier c. Gestion 25 Vincent d'Indy inc.*



**GUY AUDET**  
A V O C A T S

## **1.4.6 LES DÉLAIS À RESPECTER ET LE CONTENU DE L'AVIS**

*Art. 1923 C.c.Q.*

# 1.4.7 DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DES ARTICLES 1922 À 1929 C.c.Q.

*Art. 1893 C.c.Q.*

## 1.4.8 TRAVAUX EFFECTUÉS À L'EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

*Art. 1923 C.c.Q.*

*Burley c. Capreit, 2010 QCRDL 32655*

## 1.4.9 DROIT DU LOCATAIRE DE CONTESTER L'ÉVACUATION TEMPORAIRE

*Art. 1925 C.c.Q.*

*Art. 1928 C.c.Q.*

*Turcotte c. Nadeau, 2011 QCRDL 72*

## 1.4.10 DROIT DU LOCATAIRE DE CONTESTER UNE CONDITION ABUSIVE

*Art. 1926 C.c.Q.*

*Placements Diar inc. c. Leduc, J.L. 89-29 (R.L.)*

Me Suzanne Guèvremont, Chapitre III - Les règles particulières au bail d'un logement, dans Collection de droit 2013-2014, Volume 5, Obligations et contrats, Titre III, Le louage, p. 273



## **1.4.11 AUCUN AVIS ET AUCUNE CONTESTATION LORSQU'IL Y A ENTENTE DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME PUBLIC**

*Art. 1929 C.c.Q.*

*Coopérative d'Habitation de la petite Hutchison c.  
Pouleo, R. L. 31100301 020 G*

## 1.4.12 CALCUL DU DÉLAI DE CONTESTATION

*Blouin c. Beauséjour*, 2010 QCRDL 37299

## 1.4.13 DEMANDE JUGÉE D'URGENCE

*Art. 1927 C.c.Q.*

## 1.4.14 LE CARACTÈRE RAISONNABLE DES TRAVAUX ET LA NÉCESSITÉ DE L'ÉVACUATION

*Art. 1928 C.c.Q.*

*9213-9328 Québec inc. c. Petiote 2010 QCRDL 17955*

## 1.4.15 LE MONTANT DE L'INDEMNITÉ OFFERTE EN CAS D'ÉVACUATION

*Art. 1922 C.c.Q.*

*Placements Diar Inc c. Leduc, J.L. 89-29 (R.L.)*

Me Suzanne Guèvremont, Chapitre III - Les règles particulières au bail d'un logement, dans Collection de droit 2013-2014, Volume 5, Obligations et contrats, Titre III, Le louage, p. 275

## 1.4.16 LE MOMENT DU PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

*Art. 1924 C.c.Q.*

## 1.5 LE LOGEMENT : PROTÉGÉ PAR LA CHARTE

*Art. 5 Charte des droits et libertés de la personne*

*Art. 7 Charte des droits et libertés de la personne*

*Art. 8 Charte des droits et libertés de la personne*

*Art. 49 Charte des droits et libertés de la personne*



---

**GUY AUDET**  
A V O C A T S

---

## **2. ENTRETIEN ET MENUES RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE**



**2.1 OBLIGATION DU LOCATAIRE  
DE MAINTENIR SON LOGEMENT  
EN BON ÉTAT DE PROPRIÉTÉ ET  
D'USER DU BIEN AVEC  
PRUDENCE ET DILIGENCE**

*Art. 1911 C.c.Q.*

## 2.2 OBLIGATION DU LOCATAIRE D'EFFECTUER LES MENUES RÉPARATIONS D'ENTRETIEN

*Art. 1864 C.c.Q.*

*Lapierre c. Cité Mobile de Saint-Mathier, 2014 QCRDL  
31892*

*S.E.C. 4906 c. Titane, (2003) J.L. 18*

## 2.3 OBLIGATION DU LOCATAIRE D'AVISER LE LOCATEUR DANS UN DÉLAI RAISONNABLE D'UNE DÉFECTUOSITÉ SUBSTANTIELLE DU BIEN LOUÉ

*Art. 1866 C.c.Q.*

*Alonso c. Bergeron 2012 QCRDL 28747*

## 2.4 DROIT DU LOCATAIRE D'EFFECTUER UNE RÉPARATION URGENTE ET NÉCESSAIRE SANS L'AUTORISATION DU TRIBUNAL ET DE RENDRE COMPTE

*Art. 1868 C.c.Q.*

*Art. 1869 C.c.Q.*

*Lessard c. Trubiano, 2013 QCRDL 31265*

## 2.5 DROIT DU LOCATAIRE DE S'ADRESSER AU TRIBUNAL AFIN D'ÊTRE AUTORISÉ À EFFECTUER DES RÉPARATIONS

*Art. 1867 C.c.Q.*

*Doret c. Ciarciento 2012 QCRDL 14018*

## 2.6 PRÉSUMPTION DE RESPONSABILITÉ CONTRE LE LOCATAIRE RELATIVEMENT AUX DÉGRADATIONS ET PERTES SURVENUES AUX LIEUX LOUÉS EN CAS D'INCENDIE

*Art. 1862 C.c.Q.*

*Art. 1890 C.c.Q.*

*Art. 1855 C.c.Q.*

*Axa Assurances inc. c. Hogue* 2012 QCCS 5203; *Racette c. Dion*, RL 31-090112-164G, le 24 novembre 2010, Me Francine Jodoin; *Arslanian c. Forestier* 2013 QCRDL 27920; *Gestion Immobilière Préférence c. Fraser et als.*, 2013 QCRDL 43505; *Janelle et al. c. Comeau*, 2014 QCRDL 4941



**NOS COORDONNÉES:**

**GUY AUDET AVOCATS**  
**WWW.DROITLOCATIF.CA**  
**514-904-0489**