

Selon le Code civil du Québec « le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien pendant un certain temps. » Qu'en est-il des obligations et droits du locataire et du locateur-propriétaire?

D'abord, comme tout contrat, il faut notamment que les parties à l'entente aient la capacité de contracter. Est-ce qu'un mineur peut signer un bail seul? Au Québec, l'âge de la majorité est fixé à dix-huit ans. Donc, la personne mineure n'a pas la capacité d'exercer pleinement tous ses droits civils sauf si la loi en prévoit autrement. À cet effet, l'article 157 du Code civil du Québec édicte que le mineur peut contracter seul pour satisfaire ses besoins « ordinaires et usuels ». Ainsi, il pourrait par exemple faire l'achat de vêtements, d'une chaîne stéréo, etc.; mais pour la signature d'un bail, il est important d'obtenir le consentement d'un son parent, faute de quoi le contrat pourra être annulé en tout temps. Cependant, dès que le parent endosse un contrat pour le compte d'un mineur à sa charge, il devient alors responsable de celui-ci et de toutes les obligations qui en découlent.

Le contrat de location (le bail) doit avoir, entres autres, l'adresse complète du logement et les coordonnées du locataire et du propriétaire. N'oubliez pas non plus le numéro de téléphone du propriétaire ou du responsable pour les urgences. Le bail est un contrat important et en cas de problème; celui-ci doit répondre à vos questions. Je vous suggère d'y inclure tout ce que vous jugez nécessaire et important, par exemple, les réparations à faire, l'emplacement du stationnement, s'il est interdit d'avoir un animal, si le déneigement, le chauffage, l'eau chaude, les meubles, l'électricité sont fournis, etc. Enfin, assurez-vous d'obtenir du propriétaire à la signature du bail le règlement de l'immeuble sur l'utilisation et l'entretien du logement et des lieux d'usage commun, car ce règlement fait partie intégrante du bail.

Il se peut que le propriétaire vous demande d'avoir la possibilité de mener une enquête et qu'ainsi le bail soit conditionnel; alors le logement n'est pas garanti. Sachez que si le propriétaire vous accepte, vous ne pouvez pas refuser de signer le bail, sauf s'il vous a trompé ou a fait des pressions pour que vous signer. Je vous suggère de bien définir la nature de l'enquête et le délai par écrit. Il faut savoir que le propriétaire ne peut pas vous demandez des renseignements qui ne sont pas pertinents à la location.

Il est interdit au propriétaire de vous refuser un logement pour des raisons discriminatoires telles que votre sexe, orientation sexuelle, situation familiale, handicap, etc. Cependant, un propriétaire peut refuser parce que vous êtes connu pour vos mauvaises habitudes de paiement, votre comportement bruyant ou parce que le logement n'est pas adapté à vos besoins.

Lorsque le bail est conclu, le propriétaire peut seulement exiger d'avance le premier mois de loyer. C'est le maximum autorisé par la loi. Il est illégal de sa part de vous demander une somme d'argent pour les autres mois de loyer, les clés, l'endommagement éventuel du logement ou des meubles, l'utilisation d'un garage, etc.

À la fin de la durée du bail résidentiel, celui-ci est renouvelé automatiquement pour les locataires occupants, mais pas pour les sous-locataires. Si le propriétaire veut apporter des modifications au bail, il doit envoyer un avis écrit. En règle générale (bail de 12 mois et plus), le propriétaire doit envoyer son avis 3 à 6 mois avant la fin du bail, donc entre 1er janvier et le 31 mars, si le bail se termine le 30 juin. Suite à la réception de cet avis, le locataire a 1 mois pour répondre. Si aucun avis du propriétaire ne vous a été envoyé et que vous faites le choix de déménager, vous devez envoyer à votre propriétaire un avis dans les 3 à 6 mois avant la fin du bail pour l'informer de votre choix.

Vous êtes un entrepreneur, commerçant ou êtes dans les affaires et souhaitez louer un local dans lequel vous allez exploitez votre entreprise? Que vous portiez le chapeau de locataire ou de locateur, je vous recommande fortement la rédaction du contrat ou l'examen du contrat par un spécialiste du droit.

Enfin, vous retrouverez des liens internet utiles sur mon site web.

Brigitte Pinard, avocate et médiatrice
bpinard@vertdesconseils.ca
www.vertdesconseils.ca