



## L'obligation du locateur selon l'article 1854 C.c.Q.

Certains propriétaires d'immeubles locatifs (et par voie de conséquence leurs assureurs), ne réalisent pas encore le lourd fardeau que leur impose le *Code civil du Québec*, depuis sa réforme de 1994.

Un jugement de la Cour supérieure rendu le 23 janvier 2006 par la juge Pierrette Sévigny nous le rappelle de façon fort éloquent.

Dans *CGU c. Guindon et Assurances générales des Caisses Desjardins*<sup>1</sup>, la décision consacre le principe de l'obligation de **résultat** à laquelle le propriétaire du logement résidentiel est tenu et à laquelle il ne peut se dérober (1854 et 1893 C.c.Q.).

M. Guindon, l'assuré de Desjardins, loue sa maison de Saint-Sauveur à l'assuré de CGU. M. Guindon habitait cette demeure depuis déjà cinq (5) ans lorsqu'il décide de la mettre en location. À peine six (6) mois après avoir pris possession de cette maison, le locataire est victime d'un incendie qui s'y déclare. La cause de l'incendie est une déféctuosité électrique dont le propriétaire n'avait pas connaissance.

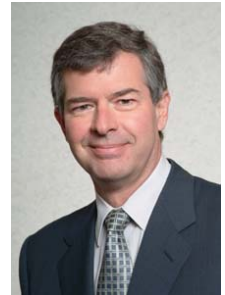
La juge Sévigny détermine que la relation entre M. Guindon et son locataire est contractuelle, le bail ayant été mis en preuve. Il lui reste à déterminer l'application de l'article 1854 C.c.Q.

Anciennement, le *Code civil du Bas-Canada* prévoyait que le propriétaire devait garantir son locataire contre les défauts cachés : son ignorance d'un tel défaut mettait toutefois le propriétaire à l'abri d'une réclamation du locataire.

Par sa réforme du *Code civil du Québec* de 1994, le législateur a donné une portée beaucoup plus grande à l'obligation du propriétaire en vertu du nouvel article 1854 :

« Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

*Me Étienne Panet-Raymond est membre du groupe Assurances. Il pratique également en litige commercial et civil. Me Panet-Raymond a plaidé devant toutes les instances de la province de Québec. Avant son retour à la pratique privée, il occupait le poste de directeur adjoint du contentieux de la Régie des installations olympiques.*



Il 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. »

Dans ses « commentaires », le ministre de la Justice énonce que cet article s'inspire des anciens articles 1604 et 1606 C.c.B.C. Il souligne cependant qu'il s'en distingue en supprimant la notion de défaut caché pour la remplacer par une garantie de bon usage ; il précise que le deuxième alinéa est impératif en matière de logement, en vertu de l'article 1893 C.c.Q.

Dès son entrée en vigueur, les auteurs ont attribué une portée très large à l'article 1854 en y voyant une obligation de résultat imposée au locateur. Dans les textes réunis du Barreau du Québec et de la Chambre des notaires du Québec concernant la réforme du *Code civil*, Me Nicole Archambault écrit :

« Liée à l'obligation qu'a le locateur de procurer la jouissance du bien et à celle d'entretien qu'il doit assumer (article 1854), la nouvelle règle, beaucoup plus exigeante pour le locateur d'une part alors que le recours du locataire s'en trouve facilité d'autre part, constitue une **modification majeure** par rapport au régime actuel. » (Volume 2, page 632)

Me Archambault souligne l'abandon de la notion de « connaissance réelle ou présumée » d'un défaut par le locateur, tant et si bien que tout défaut entraînant un dommage sera présumé relever de la responsabilité du

locateur. Seule une force majeure ou la faute d'un tiers (incluant celle du locataire) pourra dégager le locateur de cette responsabilité.

C'est ainsi que la juge Sévigny dans la cause *CGU c. Guindon*, décide de la responsabilité contractuelle du propriétaire en vertu de l'article 1854 C.c.Q., dès le moment où sa conclusion, quant à la cause de l'incendie, vise un défaut (caché ou non) du système électrique.

## DOCTRINE ET JURISPRUDENCE

Cette décision s'inscrit dans une progression doctrinale et jurisprudentielle qui devrait confirmer sur le long terme l'obligation de résultat imposée au locateur<sup>2</sup>.

Dans son ouvrage sur le louage, le professeur Pierre-Gabriel Jobin, dès 1996, commentait la disparition de la notion de connaissance ou non du vice, pour le propriétaire. Il découlait de son interprétation de l'article 1854, une **garantie** donnée au locataire que le bien loué pouvait servir à l'usage pour lequel il était loué.

Par la suite, Jacques Deslauriers, dans « Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service » en 2005, désigne l'obligation d'entretien du locateur comme étant une obligation de **résultat**.

On note en jurisprudence que les premières décisions qui ont traité de ce sujet sont des décisions de la Régie du logement dans *Godbout c. Gaudet*<sup>3</sup> et *Manolis c. Hébert*<sup>4</sup>.

Par la suite, c'est devant la Cour du Québec que cette notion a été élaborée par le juge Raymond P. Boyer dans *Lopez c. Beaudoin*<sup>5</sup>, le 10 février 1999. Dans cette affaire, le locataire est victime d'un incendie dont la cause probable est une défectuosité électrique. Après avoir souligné l'obligation de résultat imposée au propriétaire, le juge Boyer traite du degré de preuve requis du propriétaire pour repousser cette obligation. Dans le cas d'espèce, le propriétaire a témoigné qu'il avait fait refaire le système électrique lors de l'achat de l'immeuble, environ 7 ans avant l'incendie. Toutefois, ce même propriétaire a reconnu avoir effectué certains travaux de nature électrique sans l'aide d'un électricien qualifié. Il n'en suffit pas plus au juge Boyer pour tenir le propriétaire responsable.

En décembre 2002, c'est le juge Robert Mongeon de la Cour supérieure qui rend une décision dans *Langlois c. Morissette*<sup>6</sup>. Il tient les locateurs responsables de dommages subis par le locataire, lorsque ces dommages

sont provoqués par des vices de construction ou de conception des installations septiques de la propriété :

« L'article 1854 C.c.Q. est clair à ce sujet. Il s'agit en outre d'une obligation de résultat qui vient s'ajouter à l'obligation de garantie prévue par cet article<sup>7</sup>. »

Enfin, la Cour d'appel se prononcera sur l'article 1854 dans la cause *Avanti 2000 inc. c. Lombard*<sup>8</sup> dans une décision unanime rendue le 22 décembre 2004.

Encore là, il s'agit d'un incendie provoqué par une mauvaise jonction de fils électriques : le tout est considéré comme constituant un vice caché. La juge Dutil, pour la Cour, écrit ce qui suit :

« En vertu de l'article 1854 C.c.Q., le locateur est donc tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué et ce, durant toute la durée du bail. Il est responsable, envers son locataire, des dommages subis qui résultent d'un vice caché et ce, même s'il en ignorait la présence... »

« Même si Avanti ignorait ce vice, je suis d'avis qu'elle doit indemniser ses locataires en vertu de l'article 1854 C.c.Q. »

Revenant à notre affaire *CGU c. Guindon*, la juge Sévigny accepte que la cause de l'incendie est une défectuosité électrique.

La seule obligation pour le locataire est de prouver le défaut du bien loué et que ce défaut a causé le dommage pour lequel il demande réparation au propriétaire.

Quant au propriétaire, ses seuls moyens de défense sont la « **force majeure** » (1470 C.c.Q.) soit : « un événement imprévisible et irrésistible » ou encore la faute d'autrui.

La juge Sévigny décide que cette preuve n'a pas été faite.

Les propriétaires d'immeubles résidentiels loués et surtout leurs assureurs, doivent donc savoir que l'obligation créée par l'article 1854 C.c.Q. en est une de résultat qui risque d'entraîner leur responsabilité dans la plupart des cas. En effet, la démonstration d'une force majeure est toujours très difficile à faire eu égard à la notion d'« imprévisible » et d'« irrésistible ». Quant à la faute d'un tiers, le fardeau de preuve peut s'avérer très lourd également.

Les assureurs auront donc certainement intérêt à se prémunir contre cette interprétation de l'article 1854 C.c.Q. par une soigneuse inspection de la bâtisse à assurer le cas échéant ou encore un ajustement des primes.

L'auteur tient à remercier madame Manon Savoie pour sa précieuse collaboration.

<sup>1</sup> J.E. 2006-564

<sup>2</sup> Nous avons déjà mentionné que le deuxième alinéa de 1854 C.c.Q. est impératif en matière résidentielle; c'est donc dire qu'en matière commerciale cette obligation pourrait être contournée au moyen d'une clause de non-responsabilité (*Leblond c. Dionne et al*, Cour d'appel, 2006 QCCA 341).

<sup>3</sup> [1996] JL 302

<sup>4</sup> [1996] JL 343

<sup>5</sup> REJB 1999-11966

<sup>6</sup> REJB 2002-37466

<sup>7</sup> Il est intéressant de noter qu'à la fin de cette phrase, le juge Mongeon réfère à la décision *Manolis c. Hébert* de la Régie du logement.

<sup>8</sup> 200-09-004471-030



DE GRANDPRÉ CHAIT SENCRL  
AVOCATS

1000, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2900  
Montréal (Québec) H3B 4W5 CANADA  
Téléphone : (514) 878-4311 Télécopieur : (514) 878-4333  
www.dgclex.com

Pour plus d'informations générales concernant  
cet article, veuillez communiquer avec nous.

Ce bulletin est destiné à fournir des commentaires généraux sur les développements récents du droit.  
Il ne constitue pas un avis juridique et aucun geste de nature juridique ne devrait être posé sur la base  
de ce bulletin. © DE GRANDPRÉ CHAIT

#### Les avocats rattachés au groupe Assurances sont :

Me François Beauchamp  
Me Denis Boudrias  
Me Julie Bourduas  
Me Jean-Simon Cléroux  
Me Julie Guérette  
Me François Marchand  
Me Hélène Mondoux  
Me Étienne Panet-Raymond  
Me Martin Tétreault