

Chambre – bail verbal, droits et obligations

Si vous cherchez de l'information sur les chambres en résidence privée pour aînés, nous vous recommandons plutôt notre document « [Guide pour locataires en résidence privée](#) ».

Vous vivez en chambre et vous questionnez sur vos droits et obligations ? Vous retrouverez ici un résumé des informations importantes. Pour la majorité, il s'agit d'informations qui s'appliquent à tous les types de logement, mais nous avons pris le temps de rassembler celles qui concernent les problématiques les plus souvent vécues par les chambreurs.

Tout d'abord, ce qui est le plus important à savoir, c'est que **louer une chambre vous procure les mêmes droits et recours que si vous louiez un logement uni occupationnel**. Les obligations de base du locataire sont aussi les mêmes, mais peuvent s'y ajouter certains règlements de vie en communauté; au même titre qu'un immeuble peut avoir des règlements internes. Ces règlements sont reconnus comme faisant partie de votre bail, même s'ils n'y sont pas directement inscrits. De plus, que vous viviez dans une maison de chambres ou dans une pension privée, les informations présentées dans cette fiche restent valides.

Bail verbal

Plusieurs chambreurs, mais pas tous, ont ce qu'on appelle un bail verbal avec le locateur. **Un bail verbal se crée lorsqu'il y a accord verbal du propriétaire pour que vous occupiez les lieux en échange d'un loyer**. Le Tribunal administratif du logement (TAL) mentionne clairement que lorsque le bail est verbal, le locateur doit remettre au locataire, dans les dix jours de sa conclusion, le formulaire [Écrit obligatoire en cas de bail verbal](#) (art. 1895 C.c.Q.). Cet écrit contient l'adresse du propriétaire, votre nom, le montant du loyer établi et l'adresse de la chambre. Si vous n'avez pas reçu ce document suite à votre bail verbal, vous pouvez demander à votre locateur d'en produire un à n'importe quel moment pour statuer le bail en cours. Rappelons-nous que si votre propriétaire ne vous l'a pas remis, c'est lui qui est dans le tort selon l'article 1895 du Code civil du Québec.

Juridiquement au Québec, qu'il s'agisse d'un bail ou d'un autre type de contrat, un contrat verbal est aussi valable qu'un contrat écrit. En effet, l'article 1378 du *Code civil du Québec* n'impose aucune formalité particulière aux contrats.

1378. Le contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation.

Par ailleurs, le TAL mentionne que le bail est « un contrat verbal ou écrit par lequel le locateur s'engage à procurer la jouissance exclusive d'un logement pendant un certain temps au locataire qui consent à payer le loyer convenu ». Le bail verbal pourrait donc être proposé dans n'importe quel type de logement, pas seulement les chambres, bien que ce ne soit pas pratique courante. L'accord verbal du propriétaire crée ce qu'on appelle un « bail par tolérance » (Éducaloi).

Le bail verbal sera considéré **comme étant un bail à durée indéterminée**, sauf si les parties ont convenu d'une durée déterminée. Cette notion est importante, car c'est la durée du bail qui détermine les délais prescrits par la loi pour que le propriétaire avise des modifications en cours de bail, comme l'augmentation de loyer. C'est aussi la durée du bail qui détermine les délais pour aviser votre locateur de la non-reconduction de votre bail.

En terminant, sachez que même si vous êtes en chambre, vous pouvez conclure un bail standard avec votre propriétaire. Si tel est votre désir, n'hésitez pas à demander à votre locateur de remplir [un bail complet](#) avant d'aménager. Il serait en droit de vous proposer plutôt le bail verbal, mais cela vaut la peine de le demander. Sachez que seuls les baux du TAL sont valides au Québec; le propriétaire ne peut créer sa propre version du bail.

Obligations du locataire

Cela est réjouissant de savoir que votre bail verbal vous accorde les mêmes droits qu'un bail écrit, mais rappelez-vous **qu'il vous accorde donc aussi les mêmes obligations**. Ainsi, vous ne pouvez abandonner le logement quand vous le voulez, ni faire n'importe quoi avec votre chambre. Vous devez, entre autres, participer à maintenir la jouissance des lieux pour les autres locataires, garder le logement en bon état et ne pas apporter de modifications majeures sans avoir reçu l'autorisation du locateur. Plus précisément, voici d'autres obligations :

- Si la chambre est pour 1 personne, vous ne pouvez y vivre avec d'autres personnes. Si vous êtes en couple et que le locateur a approuvé l'occupation double de la chambre, il pourrait y avoir exception. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui a établi la Norme nationale d'occupation (NNO), « un logement est de taille convenable s'il a suffisamment de chambres à coucher compte tenu de la taille et de la composition du ménage ». Le Code civil du Québec ne prévoit aucune norme de densité précise d'occupation des logements. Malgré ceci, il encadre néanmoins cette question sous un autre angle en précisant que « le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité (art. C.c.Q. 1920) ». Cela est donc à interprétation; soyez prudents.
- Vous ne pouvez transformer la chambre en commerce.
- Vous ne pouvez déménager quand bon vous semble sans en aviser le propriétaire. Vous êtes soumis aux obligations du TAL pour la résiliation du bail. Si celui-ci est sans durée déterminée, vous devez aviser le propriétaire 1 à 2 mois avant votre départ via un [avis de non-reconduction](#). Ce n'est pas le cas pour le bail à durée fixe, qui doit pour sa part être respecté jusqu'à la fin, sauf dans les situations prévues par la loi ou avec l'accord du propriétaire. Des ententes à l'amiable sont toujours possibles hors de ces délais, mais vous devrez conserver des traces écrites pour éviter les recours du propriétaire.
- Vous devez payer votre loyer le 1^{er} du mois ou à une autre date si cela a été convenu avec le locateur (dans le cas d'un bail à la semaine par exemple, ou d'une entente particulière avec le locateur).

Augmentation de loyer

Votre propriétaire peut augmenter le loyer **seulement une fois par année**, que ce soit en chambre ou en logement *standard*. Si vous avez un bail écrit ou verbal d'un an, le propriétaire doit vous envoyer un [Avis d'augmentation du loyer et de modification d'une autre condition au bail](#) 3 à 6 mois avant le renouvellement. Si votre bail se reconduit au mois, le propriétaire doit vous aviser 10 à 20 jours avant que le changement soit effectif. Vous avez 1 mois pour répondre à cet avis et vous êtes en droit de refuser l'augmentation. Tous les baux sont des contrats qui se renouvellent automatiquement à leur échéance sans que le propriétaire ou le locataire ne soient obligés d'échanger d'avis. Respectez donc les délais pour aviser votre propriétaire de [votre départ](#).

Évictions

Il n'existe pas de règles particulières d'éviction pour les chambreurs. Ainsi, ces évictions sont soumises à des règles et des procédures très précises. Si vous respectez vos obligations, vous avez ce qu'on appelle **le droit au maintien des lieux**. On ne le répètera jamais assez : vous avez les mêmes droits que n'importe quel autre type de locataire ! Voir le document *Évictions* sur notre site web pour plus d'informations.

Certains locateurs menacent à tort leurs chambreurs d'évictions, alors qu'ils n'ont ni jugement d'éviction du TAL, ni avis d'éviction valide. Sachez cependant que comme en logement uni occupationnel, lorsqu'un retard de paiement survient, le propriétaire peut faire appel au Tribunal Administratif du Logement (TAL). Le loyer est en retard dès le lendemain de la date déterminée du paiement. **Le TAL peut alors rendre une décision afin forcer à payer le loyer ou demander la résiliation du bail si cela cause un préjudice sérieux au locateur**. Si cela arrive, vous pouvez éviter que le bail soit résilié en payant avant ou au moment de l'audience au Tribunal tous les loyers dus et les frais d'ouverture du dossier, habituellement autour de 80\$.

Recours du locataire

De façon générale, en cas de litiges qui se rendraient au Tribunal, sans le formulaire *Écrit obligatoire*, **il sera au locataire de prouver l'existence du bail verbal et de ses conditions**. Si, par exemple, le locateur vous avait assuré verbalement que vous pouviez quitter à n'importe quel moment au cours de votre bail, mais qu'il ouvre ensuite une demande au TAL pour loyer impayés ou résiliation du bail non-conforme, ce sera à vous de démontrer ce que le locateur avait promis. Ainsi, des preuves d'échanges et des preuves des conditions du bail sont toujours facilitantes. Pour démontrer ces preuves, le locataire peut fournir par exemple des quittances de loyer, des preuves de paiement ou un contrat d'électricité.

Si vous payez votre loyer comptant, exigez que votre locateur vous donne un reçu. Si vous payez via virement bancaire, indiquez dans la case raison *Loyer*. Selon la jurisprudence, le propriétaire qui accepte ce virement avec cette indication est reconnu comme ayant accepté le paiement de votre loyer. Il ne peut ensuite prétendre que le paiement était pour autre chose, comme un dépôt de sécurité ou encore un paiement sans lien avec votre loyer.

Vivre en chambre : certaines particularités

Lorsque le chambreur vit dans la même maison que le locateur, il arrive que ce dernier abuse de son droit de visite. Rappelez-vous que votre propriétaire **n'est pas chez lui** dans la délimitation louée de son immeuble. Alors, même s'il habite à quelques marches de chez vous, il doit se plier aux mêmes règles que tout autre locateur en ce qui a trait aux visites (voir notre document *Accès au logement, visite par le propriétaire*). Ainsi, même s'il vit dans la même maison que vous, il ne peut vous rendre visite sans respecter ses obligations, sauf s'il a votre consentement.

En terminant, le comité de maison de chambres de Québec a créé [un outil très détaillé](#) pour les chambreurs. Un dépliant résumant les points saillants des droits des chambreurs se retrouve aussi sur notre site web.

En espérant que les informations ci-dessus vous aident quant à votre situation personnelle. Consultez notre site web au www.acefrsq.com dans l'onglet « Service d'aide aux locataires » pour trouver plus d'autres informations pouvant vous aider ou vous rediriger vers une ressource externe.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](#) au 1-800-683-2245 ou encore par [courriel](#). Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire.

Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](#) au 1-833-614-2470.