



Le paiement du loyer

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

Payer le loyer : c'est l'obligation première d'un locataire

Payer le loyer, au complet et à la date prévue, c'est la principale obligation d'un locataire. Il s'agit de l'un des éléments essentiels du contrat : le bail.

Le locataire et le propriétaire peuvent s'entendre sur diverses modalités entourant le paiement du loyer. Les deux auront intérêt à clairement les écrire au bail.

Quand et où doit-on payer le loyer ?

La loi prévoit que si les parties n'ont rien prévu de particulier sur la question, il appartient au propriétaire ou à son mandataire d'aller chercher le loyer au domicile du locataire à la date convenue.

Si les parties ont convenu d'un autre lieu de paiement, il revient au locataire de s'assurer que le propriétaire reçoive le paiement à la date convenue.

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez intérêt à vous entendre clairement sur toutes ces modalités et plus particulièrement sur un moment précis de la journée pour effectuer ce paiement, comme par exemple le 1^{er} du mois entre 19 h et 21 h.

Chacun doit agir de bonne foi sans abuser de ses droits.

À qui payer ?

Ce qui importe, c'est de s'assurer que l'on paie à la bonne personne (propriétaire, mandataire, compagnie de gestion, etc.),

car autrement on risque de se retrouver dans une situation où il faudra payer une seconde fois.

Lorsque le locataire est incertain de la personne qui a droit au loyer (exemples : la vente de l'immeuble, un décès, une faillite, un retrait de l'autorisation de perception du loyer signifié par un créancier hypothécaire), dans un tel cas, le locataire peut demander à la Régie du logement l'autorisation d'y déposer son loyer.

Modes de paiement

Sous quelle forme payer son loyer ?

Si le loyer convenu est une somme d'argent, le paiement peut être fait en monnaie courante (argent canadien), par mandat postal, chèque certifié, mandat ou traite bancaire. Si le propriétaire est en mesure d'en faire le traitement, on peut même payer par carte de crédit ou par virement de fonds ou, dans certains endroits, par paiement direct.

Qu'en est-il du paiement par chèque ordinaire? Le chèque ordinaire est généralement accepté parce qu'il est un mode de paiement pratique pour tous. Mais il faut savoir que le propriétaire n'est pas tenu de l'accepter à moins d'entente à cet effet. Le loyer est alors techniquement payé lorsque le chèque est honoré par l'institution financière.

Ce qui importe, c'est de payer le loyer en totalité. Le propriétaire n'est pas tenu d'accepter un paiement partiel.

Si le loyer convenu est autre chose qu'une somme d'argent, par exemple, l'exécution de certains travaux, alors

l'exécution doit se faire comme prévu au bail.

Le propriétaire ne peut

- exiger de versement dépassant un mois de loyer;
- exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (n'excédant toutefois pas un mois). Il peut par contre exiger que cette avance soit encaissable immédiatement même si le bail commence à une date ultérieure. Par exemple, pour un bail signé le 15 avril mais débutant le 1^{er} juillet, le propriétaire est en droit de demander au locataire un chèque encaissable immédiatement pour le loyer du premier mois seulement ;
- exiger des sommes additionnelles à titre de dépôt ou autre pour, disons, garantir la remise des clés;
- exiger des chèques postdatés.

Une clause du bail qui prévoit de telles pratiques est sans effet et le locataire n'est pas tenu de la respecter. Il peut demander au tribunal de faire respecter ses droits, par exemple de se faire remettre ses chèques postdatés ou son dépôt.

L'utilité d'une preuve du paiement

Le locataire a le droit d'exiger un reçu attestant le paiement du loyer. Un tel reçu n'est pas inutile puisque, en cas de litige, c'est au locataire que revient le fardeau de prouver le paiement du loyer. De là l'importance d'une preuve écrite.

Il serait prudent de conserver une preuve de paiement du loyer durant 3 années.

Le défaut de paiement

• En cas de non-paiement du loyer

Si le locataire ne paie pas son loyer dans sa totalité le jour convenu, dès le lendemain il est en défaut. Le propriétaire peut dès lors déposer une demande à la Régie pour recouvrer le loyer dû, les intérêts et les frais de la demande.

Par ailleurs, avant de déposer une demande, le propriétaire aurait intérêt à mettre le locataire en demeure de payer, à défaut de quoi le propriétaire risque de devoir assumer les frais de sa demande si le locataire paie dans un délai raisonnable.

• En cas de retard de plus de trois semaines

Dans ce cas les conséquences peuvent être plus coûteuses. Le propriétaire peut demander au tribunal que son locataire lui paie le loyer et autres frais **mais aussi la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et des autres occupants.**

Il est possible d'éviter la résiliation si le locataire paie, **avant** jugement, **le loyer dû** de même que **les frais et les intérêts au taux prévu** par l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu*, ou au taux convenu entre les parties s'il est plus bas.

• En cas de retards fréquents

Le propriétaire peut aussi demander la résiliation du bail si le loyer est **fréquemment** payé en retard. Toutefois, en plus de prouver ces retards, il devra démontrer qu'il en subit un **préjudice (dommages) sérieux**. Il peut s'agir, par exemple, de la preuve d'une perte financière importante reliée aux retards fréquents ou découlant d'un retard fréquent.

À défaut de paiement du loyer, le tribunal peut résilier le bail et ordonner l'expulsion des occupants même en hiver.

L'exécution de la décision du tribunal

Une fois la décision rendue, les parties doivent s'y conformer. À défaut, le propriétaire doit attendre l'expiration des délais prévus avant de la faire exécuter.

Note 1 : Lorsque la décision résilie le bail pour non-paiement de loyer et que le locataire a payé le loyer dû, les frais et les intérêts avant la décision, **le demandeur**

ne peut plus entreprendre les procédures d'expulsion.

À défaut **le locataire peut s'opposer à cette procédure en s'adressant à la Cour du Québec.**

Note 2 : Après la résiliation du bail et l'expulsion d'un locataire, ce dernier sera responsable (même s'il n'habite plus le logement) de la perte du loyer et des frais engagés par le locateur (chauffage, électricité, annonce dans les journaux) jusqu'à ce que le logement soit loué de nouveau. Le locateur doit entreprendre les démarches pour diminuer le préjudice qu'il pourrait subir.

Pour plus d'informations sur ce sujet vous pouvez vous procurer le dépliant « Exécuter une décision du tribunal ».

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

COMMENT NOUS JOINDRE
PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245) *

Autres régions :
1 800 683-BAIL (2245) *

* **Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.

La Régie du logement relève de la ministre des Affaires municipales et des Régions.

FI-090 (05-12)