CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

SECTION CIVILE

UN PROJET CONJOINT AVEC LA LAW REFORM COMMISSION OF SASKATCHEWAN

RAPPORT D'ETAPE

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL

Nous tenons à signaler au lecteur que les idées et conclusions exposées dans le présent rapport, y compris les textes législatifs proposés, les commentaires et les recommandations, ne correspondent pas toujours à celles adoptées par la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada, et ne représentent pas nécessairement ses opinions ni celle de ses délégués. Veuillez consulter les résolutions adoptées à ce sujet à l'assemblée annuelle de la Conférence.

Whitehorse, Yukon
Août 2012

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – RAPPORT D'ÉTAPE

Août 2012

Contexte

[1] Dans les administrations canadiennes, le droit en matière de location commerciale est fragmenté, désuet et, à certains égards, obsolète. Des organismes de réforme du droit dans quelques administrations ont publié des rapports recommandant la modernisation de certains aspects de ce domaine du droit; cependant, aucune assemblée législative provinciale n'a adopté de loi susceptible de constituer un précédent moderne en vue d'une réforme.

[2] Lors de sa réunion annuelle de 2011, la CHLC a accepté la proposition de la Law Reform Commission of Saskatchewan en vue d'un projet sur les locations commerciales, et a convenu qu'un groupe de travail serait créé afin d'entreprendre le projet et de préparer un rapport d'étape exhaustif en vue de la réunion annuelle de 2012.

Groupe de travail

[3] Le Groupe de travail, créé à l'automne 2011, est composé des personnes suivantes : Reché McKeague (Law Reform Commission of Saskatchewan), Brennan Carroll (Borden Ladner Gervais), Elizabeth Hall (Association du Barreau de l'Ontario), James Leal (Nelligan O'Brien Payne), Michael Milani, c.r. (McDougall Gauley) et Catherine Skinner (Commission de réforme du droit du Manitoba). M. Richard Olson (McKechnie & Company), qui a présidé le British Columbia Law Institute (BCLI) Commercial Tenancy Act Reform Project Committee jusqu'au mois d'avril 2009, se joindra au Groupe de travail à la fin de juin 2012.

Activités

[4] Avant de rédiger le présent rapport, le Groupe de travail a tenu deux conférences téléphoniques et une autre conférence devrait avoir lieu à la fin juillet, avant la réunion annuelle de 2012. Le Groupe de travail a convenu de poursuivre ses travaux en tenant pour acquis qu'il y aura en bout de ligne établissement d'une loi uniforme sur les locations commerciales. Cependant, les membres du Groupe reconnaissent que cela pourrait changer en fonction de l'évolution des résultats de ses travaux.

[5] Dans le cadre de ses discussions, le Groupe de travail a convenu qu'une loi moderne sur les locations commerciales est souhaitable afin de mieux aider les parties moins bien informées à des baux commerciaux, habituellement de petits locataires. La législation actuelle en matière de location commerciale est souvent si désuète qu'elle n'est plus pertinente, et si éparse qu'il peut être difficile d'y accéder. Une loi moderne sur les locations commerciales pourrait viser, dans un seul texte, des questions contemporaines touchant la location commerciale.

[6] L'adoption d'une loi uniforme sur les locations commerciales est souhaitable afin de mieux aider les organisations nationales qui ont des baux commerciaux dans de multiples administrations canadiennes. Même s'il s'agit fréquemment de locateurs, il y a également plusieurs magasins nationaux de vente au détail qui seront locataires partout au pays. L'uniformité permet de mieux travailler suivant les paramètres de la législation. En outre, lorsque la législation est contestée devant les tribunaux, l'uniformité donnera lieu à une jurisprudence susceptible de s'appliquer à l'échelle du Canada plutôt qu'à une seule administration.

[7] Le Groupe de travail a commencé son analyse par l'examen du *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* du BCLI de 2009. Les six grands thèmes suivants ont été présentés dans le rapport :

1. Dispositions implicites sur les baux commerciaux

2. Consentement du locateur à une cession ou à une sous-location

3. Application des principes contractuels aux baux (p. ex. violation fondamentale, inexécutabilité, réduction)

4. Élaboration d'un mécanisme sommaire de règlement des différends

5. Faillite du locataire

6. Abrogation des dispositions obsolètes

Le BCLI a fourni au Groupe de travail les notes d'information du comité qui ont été utilisées dans le cadre de la préparation du rapport de 2009. Il s'agit d'une ressource impressionnante et nous remercions le BCLI de sa générosité et de son esprit de partage.

[8] Outre les six thèmes énoncés dans le rapport du BCLI, le Groupe de travail examinera les treize points énumérés dans la *Proposition de projet en matière de location commerciale*, présentée à l'occasion de la réunion annuelle de 2011 de la CHLC. De plus, le Groupe de travail se penchera sur les nombreuses questions soulevées dans les multiples publications sur la réforme législative qui ont été publiés sur le sujet au cours

des trente-cinq dernières années. Bien entendu, il y aura un chevauchement entre les sujets.

[9] Les membres du Groupe de travail se demandent si des modalités implicites devraient être incluses dans la loi uniforme sur les locations commerciales et, dans l'affirmative, si ces modalités doivent être d'application obligatoire ou s'appliquer par défaut, et ce qu'elles devraient être. Les membres examinent également tout croisement et tout chevauchement avec la législation sur les formules abrégées dans la plupart des administrations.

Prochaines étapes

[10] Le Groupe de travail continuera à se réunir chaque mois par conférence téléphonique afin de discuter des thèmes énumérés au paragraphe 8; un autre rapport d'étape devrait être complété d'ici la réunion annuelle de la CHLC en 2013.