



**CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA
UN PROJET CONJOINT AVEC LA LAW REFORM COMMISSION
OF SASKATCHEWAN**

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES
RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL (2017)

Présentation livrée par

Leah Howie

Richard Olson

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 nécessairement 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.

**Regina
Saskatchewan
Août 2017**

Rapport présenté à la section civile

Le présent document est publié par
la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez nous écrire à l'adresse suivante :
info@ulcc-chlc.ca.

1. Introduction

1.1 Contexte

[1] Au Canada, le droit en matière de location commerciale est disparate, n'est plus à jour et, à certains égards, est devenu caduc. La plupart des provinces et des territoires de common law possèdent une loi s'appliquant à certains aspects de la location commerciale. Or, la plupart de ces lois sont en fait des copies de lois anglaises des 18^e et 19^e siècles et ont à l'origine reçu la sanction royale il y a plus d'un siècle, ou ont été établies sur le modèle d'autres lois promulguées à cette époque. Cette législation avait été établie à la fois pour les locations à usage d'habitation et les locations commerciales; ces éléments sont maintenant distincts. Cette législation est en grande partie archaïque, ce que l'on constate au vu de certains termes désuets et de l'attention portée à des points de droit qui ne s'appliquent plus, ou si peu, aux affaires d'aujourd'hui.

[2] Les mesures législatives actuelles sont souvent dispersées dans diverses lois. Dans certaines provinces, le droit de saisie-gagerie¹ et les droits des propriétaires à l'égard des locataires en faillite² sont énoncés dans différentes lois. Dans certaines provinces encore, des aspects du droit sur les baux sont traités aussi bien dans la loi sur les titres fonciers³ que dans la législation de portée générale⁴.

[3] Dans le cadre de ses discussions, le groupe de travail a convenu qu'une loi moderne sur la location commerciale est souhaitable afin de mieux aider les parties moins bien informées au sujet des baux commerciaux, habituellement de petits locataires, mais aussi de petits locateurs. 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 la location commerciale pourrait viser, dans un seul texte, des questions contemporaines touchant la location commerciale.

[4] Le groupe de travail a également conclu que l'adoption d'une loi uniforme sur les locations commerciales (LULC) 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 et bureaux de spécialistes d'envergure nationale qui seront locataires partout au pays. L'uniformité permet de mieux travailler conformément aux 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.

[5] Plusieurs organismes provinciaux de réforme du droit ont recommandé des moyens de moderniser des aspects du droit en matière de location commerciale⁵. Cela dit, aucune législature provinciale de common law n'a encore promulgué une loi qui puisse constituer un modèle moderne de réforme⁶. Le *Code civil du Québec* (le *Code civil*) dresse un portrait complet et à jour de la forme actuelle du droit privé au Québec et il prévoit des dispositions sur la location commerciale⁷. Bien que le *Code civil* ne puisse fournir un modèle direct de réforme pour les provinces de common law, il peut servir de guide et, lorsqu'on le compare aux autres codes, il soulève des questions intéressantes sur plusieurs aspects de ce domaine du droit. Le groupe de travail se penchera sur la mesure dans laquelle le droit du Québec devrait être harmonisé avec celui des provinces de common law. Toutefois, la loi uniforme sur les locations commerciales

sera conçue pour être adoptée uniquement dans les provinces de common law. En ce qui a trait au Québec, le groupe de travail recommandera, s'il y a lieu, des modifications au *Code civil*.

[6] Il importe de garder à l'esprit le contexte général du travail qu'effectue le groupe de travail. Les baux commerciaux régissent un large éventail de rapports. Contrairement à la location résidentielle, dans le cadre de la location commerciale, les rapports sont très variés. Par exemple, une grande société de placement immobilier peut louer de nombreux étages à un bureau de spécialistes d'envergure nationale, ou encore, un petit locateur peut louer une petite boutique située dans une ville. Le groupe de travail a pris soin d'évaluer les répercussions des différentes dispositions proposées afin d'éviter que ces dispositions n'entraînent de conséquences involontaires.

1.2 État du projet

[7] Le présent rapport énonce le reste des recommandations stratégiques du groupe de travail portant sur la création d'une loi uniforme sur les locations commerciales. Le groupe de travail a examiné l'ébauche des dispositions sur la saisie-gagerie et poursuivra l'examen des autres dispositions lorsque la CHLC aura approuvé les recommandations préliminaires formulées dans le présent rapport.

1.3 Organisation du projet

[8] Au cours de sa réunion annuelle de 2011, la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada (CHLC) a accepté la proposition de la Law Reform Commission of Saskatchewan en vue d'un projet sur la location commerciale et a convenu qu'un groupe de travail serait créé afin d'entreprendre le projet. Le groupe de travail est actuellement composé des personnes suivantes :

Leah Howie, présidente (Law Reform Commission of Saskatchewan);
Nigel Bankes (Université de Calgary);
Christopher Cheung (Association du Barreau de l'Ontario);
Michelle Cumyn (Université Laval);
Linda Galessiere (McLean & Kerr);
James Leal (Nelligan O'Brien Payne);
Richard Olson (McKechnie & Company);
Jonnette Watson-Hamilton (Université de Calgary).

[9] Le groupe de travail s'est réuni pour la première fois en mai 2012 et a présenté des rapports d'étape au cours des réunions annuelles de 2012 à 2016. Depuis la publication du rapport de 2016, le groupe de travail tient des conférences téléphoniques chaque mois et a discuté des questions suivantes : rentrée; répartition; dispositions relatives au loyer exigible par anticipation; *interesse termini*, application des principes contractuels aux baux commerciaux; procédures sommaires de résolution des litiges.

[10] Un consensus a été atteint à l'égard de la plupart des questions. Toutefois, dans certains cas, il faudra obtenir l'avis des parties qui seraient touchées par la loi uniforme sur les locations commerciales avant de pouvoir mettre la dernière main aux recommandations. Le présent rapport d'étape fait état des résultats des discussions du groupe de travail ayant eu lieu depuis la réunion annuelle de 2016, y compris des recommandations préliminaires sur les enjeux à l'égard desquels

les membres du groupe de travail se sont entendus, ainsi que des questions de consultation éventuelles pour les enjeux nécessitant l'obtention de commentaires.

[11] Au cours de la dernière année, le groupe de travail a également examiné l'ébauche des dispositions sur la saisie-gagerie et a formulé des commentaires à cet égard. Le rédacteur a aussi fourni une ébauche des dispositions intégrant les recommandations que le groupe de travail a formulées dans les trois premiers rapports d'étape. Le groupe de travail commencera l'examen de ces dispositions et des dispositions révisées sur la saisie-gagerie en septembre 2017.

1.4 Groupe de travail de la CHLC

[12] Le groupe de travail est composé de spécialistes, d'universitaires et de conseillers en matière de politiques provenant de différentes provinces. Leah Howie, directrice de la recherche à la Law Reform Commission of Saskatchewan, préside le groupe de travail.

[13] Le groupe de travail examine les recherches effectuées par sa présidente. Ces recherches s'appuient sur des recherches que le British Columbia Law Institute (BCLI) a effectuées pour préparer son rapport intitulé *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act*⁸. Le groupe de travail tient aussi compte des décisions et du raisonnement du comité du projet de réforme de la loi sur les locations commerciales du BCLI (le « comité du BCLI »).

1.5 Financement du projet

[14] Les tâches administratives et celles relatives à la recherche reviennent à la directrice de la recherche de la Law Reform Commission. La Law Reform Commission et la CHLC partagent les frais de traduction du rapport. Les services de rédaction sont offerts par un conseiller législatif du ministère de la Justice de la Colombie-Britannique.

2. Décisions stratégiques

2.1 Rentrée

2.1.1 Droit de rentrée prévu par la loi

[15] Un locateur peut exercer son droit à la possession de deux façons : il peut soit utiliser le recours autonome de rentrée pour rentrer physiquement dans les lieux, soit avoir recours à une procédure judiciaire pour entamer une action en expulsion. En common law, la rentrée est réservée au manquement à une condition et ne fait généralement pas partie des recours possibles en cas de manquement à un engagement, sauf si le manquement est prévu dans le bail ou dans une loi. La plupart des baux rédigés par un professionnel prévoient que le manquement à une condition ou à un engagement de la part du locataire donnera lieu au droit de rentrée, soit une « réserve prévoyant la rentrée ».

[16] La majorité des provinces et des territoires du Canada dispose d'une loi accordant au locateur un droit de rentrée dans des circonstances particulières, généralement dans l'une des situations suivantes : arriéré de loyer; manquement continu à un engagement; défaut d'effectuer des réparations; fait de tenir une maison de désordre ou de débauche⁹. La Colombie-Britannique ne dispose d'aucune loi prévoyant le droit de rentrée ou sous-entendant cette notion.

[17] La Law Reform Commission of British Columbia, en 1989¹⁰, et le British Columbia Law Institute, en 2009, ont tous deux recommandé l'édiction d'une disposition créant un droit de rentrée dans certaines circonstances¹¹.

[18] Le comité du BCLI a recommandé la disposition suivante :

7(1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé contenir les dispositions suivantes :

[...]

d) si le locataire a un arriéré de loyer ou contrevient à une disposition importante du bail, le locateur peut lui transmettre un préavis écrit l'informant du droit du locateur de rentrer dans les lieux et d'en reprendre possession selon les modalités suivantes, selon le cas :

(i) un préavis de cinq jours si le locataire a un arriéré de loyer,

(ii) un préavis de dix jours si le locataire contrevient à toute disposition importante du bail;

e) si le locataire ne corrige pas un manquement faisant l'objet d'un préavis aux termes d'une disposition visée par le sous-alinéa (1)d)(i) ou omet d'entamer avec diligence une démarche dans l'objectif de corriger un manquement faisant l'objet d'un préavis aux termes d'une disposition visée par le sous-alinéa (1)d)(ii), le locateur peut rentrer dans les lieux et en reprendre possession;

f) l'exercice du droit de rentrée et de reprise de possession des lieux du locateur aux termes d'une disposition visée par l'alinéa (1)e) a pour effet de supprimer tous les droits du locataire concernant les lieux, outre ceux prévus à l'article 9 [levée de la déchéance]. [TRADUCTION]

[19] Le groupe de travail a préféré l'expression « manquement à une conséquence importante » à l'expression « manquement à une disposition importante », car il s'agit d'une tournure facile à comprendre qui est utilisée en common law. Par conséquent, il est possible de renvoyer à la jurisprudence. La majorité des membres du groupe de travail s'est entendue pour dire qu'il serait plus facile de déterminer s'il y a eu manquement à des conséquences importantes et de recommander des mesures à prendre dans cette situation que de déterminer les dispositions du bail qui constituent des dispositions importantes.

[20] Le groupe de travail a également discuté de manquements moins importants commis à répétition et les membres ont convenu que la LULC devrait prévoir que des manquements mineurs commis à répétition peuvent constituer un manquement à une conséquence importante. L'article 1604 du *Code civil du Québec* comprend une disposition de cette nature. Cet article restreint le droit de se soustraire à cette disposition et prévoit que les parties ne peuvent mettre fin à un contrat dans le cas d'un manquement mineur malgré toute stipulation contraire.

[21] Le groupe de travail a décidé d'établir deux périodes de préavis en ce qui a trait au manquement à une conséquence importante et au manquement de payer le loyer en fonction de la différence entre ces deux manquements et des mesures nécessaires pour les corriger.

RECOMMANDATION 1

La LULC devrait prévoir un droit de rentrée si, à la fois : (1) il y a un arriéré de loyer; (2) il y a eu manquement à une conséquence importante. Les parties à la convention de location devraient avoir la possibilité de se soustraire à cette disposition.

RECOMMANDATION 2

La LULC devrait prévoir que des manquements mineurs commis à répétition peuvent constituer un manquement à une conséquence importante.

RECOMMANDATION 3

La période de préavis pour les manquements à des conséquences importantes devrait être de 15 jours. Si le locataire n'a pas corrigé le manquement ou n'a pas entamé avec diligence une démarche dans l'objectif de corriger un manquement au cours de cette période, le locateur peut exercer son droit de rentrée. La période de préavis pour le loyer impayé devrait être de cinq jours.

RECOMMANDATION 4

La LULC ne devrait pas prévoir un droit de rentrée si le locataire tient une « maison de désordre ou de débauche », car le sens de cette expression risque de manquer de clarté si le *Code criminel* n'interdit pas de tenir une maison de prostitution et si certaines de ces activités peuvent cesser d'être criminalisées.

2.1.2 Exigences procédurales relatives à la rentrée

[22] Le groupe de travail a également discuté de la question de savoir si la LULC devrait prévoir une procédure relative à la rentrée ou imposer tout autre type d'exigence procédurale concernant l'exercice du droit de rentrée.

[23] Le groupe de travail a discuté de la création d'une procédure prévue par la loi concernant la rentrée et exigeant la supervision d'un tribunal à cet égard. La Law Reform Commission of British Columbia¹² et le comité du BCLI¹³ ont tous deux recommandé de conserver le caractère autonome de la rentrée. Cependant, la Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé d'éliminer le caractère autonome de la rentrée en raison de la possibilité que cette mesure soit injuste. La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé de créer une procédure judiciaire sommaire pour la rentrée¹⁴.

[24] Le groupe de travail appuie les recommandations de la Law Reform Commission of British Columbia et du comité du BCLI et a décidé de ne pas exiger d'ordonnance du tribunal avant la rentrée, car le maintien de la rentrée à titre de recours autonome permet de veiller à ce que ce recours demeure économique et rapide. Le groupe de travail a souligné que le fait d'exiger la supervision d'un tribunal pourrait occasionner de longs délais.

[25] Le comité du BCLI a proposé d'exiger aux locateurs de retenir les services d'un agent d'exécution pour effectuer la rentrée¹⁵. Le groupe de travail a discuté de la possibilité d'exiger au locateur de retenir les services d'un huissier pour effectuer la rentrée si le locataire occupe les lieux loués et appuie la recommandation du comité du BCLI. Le groupe de travail a souligné que le recours aux services d'un huissier – une tierce partie expérimentée – pour intervenir auprès du locataire peut réduire le risque de conflit pendant la rentrée et protéger à la fois les locateurs et les locataires. Le groupe de travail a reconnu que les services d'un huissier devraient uniquement être exigés lorsque le locataire occupe encore les lieux loués au moment de la rentrée.

RECOMMANDATION 5

La LULC ne devrait pas prévoir une procédure relative à la rentrée sous la supervision d'un tribunal. La rentrée devrait demeurer un recours à caractère autonome.

RECOMMANDATION 6

La LULC devrait comprendre une disposition exigeant au locateur de retenir les services d'un huissier pour effectuer la rentrée si le locataire occupe encore les lieux loués au moment de la rentrée.

2.2 Répartition

2.2.1 Répartition en fonction du temps

[26] La répartition en fonction du temps se produit lorsque, au moment où le loyer est payable, le locateur ou le locateur ne détiennent plus d'intérêt dans le bail. La répartition en fonction du temps peut généralement se produire de quatre façons :

1. le décès du locataire ou du locateur;
2. la rentrée du locateur;
3. la renonciation;
4. une cession ou un autre transfert d'intérêt.

[27] Par le passé, en common law, le loyer n'était pas réparti relativement au temps. Ainsi, si « un locataire louait des lieux avec un bail viager depuis des années et mourait un jour autre que le jour de paiement du loyer, tout le loyer payable depuis le dernier paiement du loyer était perdu et le preneur à bail conservait les lieux jusqu'au jour de paiement du loyer suivant sans avoir à payer quoi que ce soit à leur égard¹⁶ » [TRADUCTION]. Autrement dit :

Selon les règles de la common law, « le loyer n'est ni exigible ni payable sauf le jour où il a été réservé. [...] » Cette règle était particulièrement troublante à l'époque où les baux agricoles établissaient la norme applicable pour la location commerciale. Aux termes de ces baux agricoles, le loyer était souvent payable trimestriellement ou même annuellement. Par exemple, lorsque le loyer était payable annuellement, un locataire pouvait être en possession des lieux loués

pendant un an moins un jour, et si un événement entraînait la résiliation du bail, en common law, le locateur n'avait droit à rien. Au fil du temps, cette règle a été jugée injuste, car elle avantageait le locataire¹⁷.

[28] L'adoption d'une loi régissant la répartition en fonction du temps s'est présentée comme une solution pour corriger les injustices inhérentes au paiement des loyers à l'époque. La loi a été promulguée pour la première fois en 1737¹⁸ dans l'objectif de gérer la répartition en fonction du temps, mais elle ne régissait que les situations où le locateur ou le locataire ayant conclu un bail viager mouraient. En 1834¹⁹, la portée de la loi de 1737 a été élargie dans l'objectif d'encadrer d'autres situations pouvant survenir pendant la durée d'un bail. « L'objectif consistait à tenter d'énumérer les différents types de paiements visés par la loi et de prévoir simplement qu'ils “devraient être répartis”²⁰ ».

[29] Les lois de 1737 et de 1834 ont toutes deux été remplacées par la loi de 1870²¹, aux termes de laquelle les paiements d'un loyer et d'autres paiements périodiques de la nature d'un revenu étaient considérés comme exigibles d'un jour à l'autre et étaient répartis relativement au temps²². Voici un extrait de la loi de 1870 :

2 Les loyers, rentes, dividendes et autres paiements périodiques de la nature d'un revenu, qu'ils fassent l'objet d'une réserve ou qu'ils soient payables aux termes d'un acte écrit ou autrement, sont réputés arriver à échéance chaque jour, de la même façon que l'intérêt sur les prêts, et sont répartis en conséquence sur cette base [TRADUCTION].

Le Manitoba²³, l'Ontario²⁴, la Nouvelle-Écosse²⁵, l'Île-du-Prince-Édouard²⁶, Terre-Neuve-et-Labrador²⁷ et le Nouveau-Brunswick²⁸ ont remis en vigueur la loi de 1870. De nombreuses dispositions de cette loi se trouvent dans des lois générales sur la répartition, et non dans des lois sur la location commerciale. La Saskatchewan, l'Alberta et les territoires n'ont remis en vigueur aucune disposition de la loi anglaise. Les dispositions de la loi en vigueur en Colombie-Britannique²⁹ proviennent des lois de 1737 et de 1834. La loi des États australiens en matière de répartition s'appuie elle aussi sur la loi de 1870³⁰.

[30] Il convient de souligner qu'aux termes de la plupart des baux commerciaux, le loyer doit être payé d'avance et par conséquent, la répartition du loyer est rarement une question en litige.

[31] La Law Reform Commission of British Columbia et celle d'Irlande se sont toutes deux penchées sur cette question. La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé que la Colombie-Britannique intègre à sa *Law and Equity Act*³¹ des dispositions inspirées de la loi de 1870 et abroge les dispositions de la *Commercial Tenancy Act* relatives à la répartition³². Le modèle de la Law Reform Commission of British Columbia régirait ainsi tous les types de paiements périodiques et établirait une norme par défaut, à laquelle les parties pourraient se soustraire³³.

[32] Le modèle proposé par la Law Reform Commission d'Irlande s'applique uniquement au loyer et respecte le modèle de la loi de 1870. Ce modèle permet également aux parties de se soustraire aux dispositions applicables par défaut. Le modèle irlandais ne s'applique pas expressément aux paiements anticipés de loyer³⁴.

[33] Le comité du BCLI a pris la décision de n'adopter ni l'un ni l'autre des deux modèles. Il a plutôt recommandé d'abroger les dispositions de la *Commercial Tenancy Act* portant sur la

répartition et de les réintégrer à la *Law and Equity Act*. Il a également recommandé d'examiner la question de la répartition en fonction du temps dans son propre projet de réforme de la loi en raison des répercussions éventuelles sur certains domaines du droit, outre la location commerciale.³⁵

[34] Le groupe de travail a reconnu la nécessité d'intégrer une disposition sur la répartition en fonction du temps dans la LULC afin de consolider les règles applicables aux locations commerciales.

[35] Le groupe de travail a discuté en profondeur de la question de savoir si la disposition relative à la répartition devrait s'appliquer aux paiements anticipés. Certains membres du groupe de travail estimaient qu'il serait injuste de répartir le loyer uniquement pour les conventions de location ne prévoyant pas de paiement anticipé, particulièrement lorsqu'un bail est résilié pour un motif valable et que le loyer a été payé d'avance. Dans ce type de situation, il n'y aurait pas de demande de dommages-intérêts et par conséquent, le paiement anticipé du loyer ne serait pas pris en compte dans l'évaluation des dommages-intérêts. L'une des solutions proposées consistait à préciser dans la disposition relative à la répartition qu'il n'y a pas de répartition si le loyer est payé d'avance mensuellement, mais qu'il devrait y avoir une répartition si le loyer est payé d'avance pour une période supérieure à un mois.

[36] Cependant, certains membres du groupe de travail ont laissé entendre, d'une part, que la solution consistant à appliquer la répartition aux paiements anticipés pourrait entraîner des complications à cet égard, et d'autre part, que la répartition ne devrait pas accorder au locataire le droit effectif de résilier un bail avant l'échéance. Ces membres ont laissé entendre que les demandes concernant les paiements anticipés de loyer dans les situations où l'une des parties résilie ultérieurement le bail pourraient être réglées en présentant à un tribunal une demande de dommages-intérêts ou d'enrichissement injustifié.

RECOMMANDATION 7

La LULC devrait comprendre une disposition sur la répartition en fonction du temps prenant exemple sur la disposition du modèle proposée par la Law Reform Commission d'Irlande. Les parties devraient avoir la possibilité de se soustraire à cette disposition.

QUESTION DE CONSULTATION 1

La disposition relative à la répartition devrait-elle s'appliquer aux paiements anticipés?

2.2.2 Répartition en fonction du domaine

[37] La répartition en fonction du domaine se produit lorsque le locateur ou le locataire n'engage qu'une partie de son domaine ou de ses intérêts. Aucune loi n'encadre la répartition en fonction du domaine, qui demeure par conséquent régie par la common law.

[38] Comme il l'est précisé dans l'ouvrage de Williams et Rhodes, « la répartition du loyer en common law découle soit d'un acte juridique, soit d'un acte des parties³⁶ ». La répartition du loyer par un acte juridique se produit au décès du bailleur « lorsque les biens-fonds cédés par un bail complet deviennent divisés entre différentes personnes [... et] lorsque plusieurs parties d'une réversion sont cédées à bail à plusieurs légataires, chacun de ceux-ci peut avoir une dette pour sa portion respective du loyer³⁷ ». La répartition par un acte des parties peut se produire lorsqu'un locataire est expulsé des lieux loués, est déchu de son droit de possession des lieux loués ou renonce à la possession d'une partie des lieux loués. Dans cette situation, en application de la common law, le locataire est responsable de payer uniquement le loyer réparti en fonction de la valeur de l'intérêt qu'il conserve dans les lieux.

Lorsque le preneur à bail renonce à une partie du bien-fonds en faveur du bailleur, le loyer du reste du bien-fonds est réparti. Il semble que le loyer devrait être réparti non pas en fonction de la quantité, mais bien en fonction de la valeur de chacune des parties améliorées par des bâtiments, etc. En outre, il devrait être réparti selon la valeur établie au moment de la disjonction, et non au moment où le bail est accordé³⁸.

[39] La Law Reform Commission d'Irlande a recommandé d'adopter une loi établissant une norme par défaut en ce qui concerne la répartition en fonction du domaine³⁹.

[40] Le comité du BCLI n'a pas proposé de disposition portant sur la répartition en fonction du domaine pour les motifs suivants :

Selon le comité, aucune disposition de cette nature n'est nécessaire. Dans les rares cas où la common law prévaut, elle fonctionne bien. Tout avantage découlant de la réitération de la common law devrait être comparé à la teneur générale des propositions du comité, qui sont généralement de nature réparatrice et ne visent pas à établir un code complet régissant le droit relatif aux locations commerciales⁴⁰.

[41] Le groupe de travail appuie les commentaires du comité du BCLI et souligne, d'une part, que cette question se pose rarement, et d'autre part, que la common law suffit à la régler.

RECOMMANDATION 8

La LULC ne devrait pas comprendre de disposition portant sur la répartition en fonction du domaine.

2.3 Dispositions relatives au paiement par anticipation

[42] Les dispositions relatives au paiement par anticipation prévoient que le loyer à venir est payable lorsqu'un certain événement se produit, comme l'insolvabilité ou le défaut de payer le loyer. Les dispositions relatives au paiement par anticipation (de trois mois de loyer) en cas de défaut sont fréquentes dans les conventions de location commerciale.

[43] Au Canada, plusieurs provinces et territoires de common law interdisent l'intégration de dispositions relatives au paiement par anticipation dans les baux d'habitation⁴¹. Il est également

interdit d'inclure des dispositions relatives au paiement par anticipation dans les baux d'habitation au Québec⁴².

[44] La plupart des provinces et des territoires de common law du Canada autorisent le locateur à réclamer un paiement par anticipation d'au plus trois mois de loyer à titre de créancier ordinaire si le locataire déclare faillite⁴³. L'article 1514 du *Code civil du Québec* prévoit que le paiement par anticipation peut être effectué lorsqu'un débiteur « devient insolvable, est déclaré failli, ou diminue, par son fait et sans le consentement du créancier, les sûretés qu'il a consenties à ce dernier ».

[45] La *Law and Equity Act* de la Colombie-Britannique⁴⁴ accorde aux tribunaux la compétence de dispenser les parties des dispositions relatives au paiement par anticipation dans les conventions hypothécaires et les conventions de vente de bien-fonds. Parmi les autres provinces et territoires, plusieurs ont des dispositions permettant à un débiteur hypothécaire en défaut de paiement (ou contrevenant à un engagement) ou à un acheteur en défaut de paiement ou contrevenant à un engagement aux termes d'une convention de vente de bien-fonds de se soustraire à l'application des dispositions relatives au paiement par anticipation en se conformant à l'engagement en question ou en payant les arriérés dus.

[46] Le comité du BCLI et la Law Reform Commission of British Columbia ont tous deux recommandé de modifier l'article 25 de la *Law and Equity Act* de la Colombie-Britannique, qui accorde aux tribunaux le pouvoir de dispenser les parties des dispositions relatives au paiement par anticipation dans les conventions hypothécaires et les conventions de vente de bien-fonds, afin d'y inclure les locations commerciales. La Law Reform Commission of British Columbia a formulé les observations suivantes au sujet des dispositions relatives au paiement par anticipation :

La loi devrait-elle offrir au locataire une certaine forme de redressement à l'égard de l'application de la disposition relative au paiement par anticipation? D'une part, la réponse est non. On peut faire valoir que la possibilité de se soustraire à cette disposition ne ferait qu'inciter les locataires à manquer à leurs obligations; les locateurs ont besoin de la menace du paiement par anticipation pour inciter les locataires à payer leur loyer à temps. D'autre part, le paiement par anticipation peut entraîner des conséquences importantes. Le manquement du locataire peut être relativement mineur et celui-ci peut être en mesure de corriger la situation avant de causer un inconvénient majeur au locateur. Il semble injuste de ne pas lui accorder cette possibilité. De plus, il semble souhaitable d'accorder un certain pouvoir général permettant de dispenser le locataire de l'application de la disposition relative au paiement par anticipation⁴⁵.

[47] Selon la Law Reform Commission of British Columbia, la supervision des tribunaux permettrait de réduire au minimum l'application abusive de la disposition relative au paiement par anticipation. Le comité du BCLI, qui a tiré une conclusion semblable, s'est exprimé en ces termes :

Les préoccupations soulevées par les dispositions relatives au paiement par anticipation concernent des affaires n'entrant pas dans la portée des lois qui régissent actuellement le loyer à venir. Un locataire en défaut pourrait demeurer en possession des lieux loués et

être exposé à « toute la rigueur » d'une disposition relative au paiement par anticipation. La LEA [*Law and Equity Act*] comprend un article accordant au tribunal un vaste pouvoir lui permettant de soustraire des parties aux sanctions et à la déchéance. Cependant, dans un arrêt, la Cour d'appel a conclu que cet article ne s'applique pas aux dispositions relatives au paiement par anticipation. Peu après le prononcé de cet arrêt, l'article 25 a été adopté précisément dans l'objectif d'encadrer les dispositions relatives au paiement par anticipation. Cependant, la portée de l'article 25 est limitée. Cet article s'applique uniquement aux hypothèques et aux conventions de vente de bien-fonds. Les tribunaux ont conclu, d'une part, qu'il est impossible d'élargir la portée de l'article 25 afin que celui-ci s'applique à d'autres types de conventions, et d'autre part, que l'article 24 ne permet pas de dispenser les parties des dispositions de ces conventions relatives au paiement par anticipation. Selon le comité, la protection offerte par l'article 25 de la LEA devrait s'appliquer également aux locations commerciales. Comme l'a souligné la LRCBC [Law Reform Commission of British Columbia] dans un rapport, « essentiellement, cette disposition établit un droit de réintégration. [...] La supervision d'un tribunal devrait éliminer ou réduire au minimum l'application abusive. Il est peu probable que le tribunal soit sympathique à la cause d'un locataire qui commet des manquements à répétition⁴⁶.

[48] Le comité du BCLI n'a pas recommandé d'interdire d'intégrer des dispositions relatives au paiement par anticipation dans les locations commerciales.

[49] Le groupe de travail a discuté de deux possibilités en ce qui concerne la LULC : (1) une disposition législative interdisant les dispositions relatives au paiement par anticipation; (2) une disposition législative accordant aux tribunaux le pouvoir de dispenser les parties de l'application des dispositions relatives au paiement par anticipation.

2.3.1 Interdiction

[50] Bien que le groupe de travail ait souligné la possibilité que les dispositions relatives au paiement par anticipation soient un type de disposition punitive inapplicable, il a récemment pris connaissance d'affaires en Alberta et en Ontario à l'issue desquelles les tribunaux ont conclu que l'application des dispositions relatives au paiement par anticipation dans les locations commerciales n'équivaut pas nécessairement à une sanction⁴⁷. En outre, le groupe de travail a souligné que dans le cadre d'une location commerciale, une telle disposition incite les locataires à payer leur loyer à temps et que l'interdiction d'intégrer des dispositions de cette nature modifierait considérablement le droit en matière de location commerciale.

[51] En outre, le groupe de travail a souligné que le fait d'interdire les dispositions relatives au paiement par anticipation limiterait la possibilité que le locateur récupère son dû si le locataire déclare faillite. Le paragraphe 136(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*⁴⁸ établit la priorité des créances et l'alinéa 136(1)f) est formulé en ces termes :

f) le locateur quant aux arriérés de loyer pour une période de trois mois précédant la faillite, et, si une disposition du bail le prévoit, le loyer exigible par anticipation, pour une somme correspondant à trois mois de loyer au plus, mais le montant total ainsi payable ne

peut dépasser la somme réalisée sur les biens se trouvant sur les lieux sous bail; tout paiement fait par le locataire au titre d'une telle disposition est porté au compte du montant payable par le syndic pour le loyer d'occupation;

RECOMMANDATION 9

La LULC ne devrait pas interdire les dispositions relatives au paiement par anticipation dans les locations commerciales.

2.3.2 Mesures de redressement

[52] Le groupe de travail a reconnu que la LULC devrait comprendre une disposition permettant à un tribunal d'accorder des mesures de redressement à l'égard d'une disposition relative au paiement par anticipation, car dans certains cas, les dispositions de cette nature peuvent prévoir un paiement de loyer par anticipation pour une période supérieure à trois mois (cela devrait se produire rarement, car la majorité des locataires estiment que les dispositions relatives au paiement par anticipation sont liées à la faillite). Le groupe de travail a reconnu que l'expression « mesure de redressement à l'égard d'une sanction » [TRADUCTION] devrait être intégrée dans la disposition pour préciser que la disposition relative à la mesure de redressement n'a aucune incidence sur la faillite et pour informer les tribunaux des circonstances dans lesquelles des mesures de redressement devraient être accordées, ce qui indique que les dispositions relatives au paiement par anticipation ne sont pas nécessairement punitives.

RECOMMANDATION 10

La LULC devrait comprendre une disposition accordant aux tribunaux le pouvoir d'accorder des mesures de redressement à l'égard d'une sanction découlant de l'application d'une disposition relative au paiement par anticipation.

2.3.3 Conventions de location simples

[53] Compte tenu de sa discussion sur l'importance des dispositions relatives au paiement par anticipation afin d'établir la priorité du locateur en cas de faillite du locataire, le groupe de travail a discuté des répercussions connexes sur les conventions de location simples. Selon le groupe de travail, il semble injuste que seuls les locataires ayant inclus dans leur bail une disposition sur le paiement par anticipation soient en mesure d'établir la priorité de leur créance. Cependant, le groupe de travail a souligné que la LULC ne peut pas modifier la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, une loi fédérale.

RECOMMANDATION 11

La partie de la LULC portant sur les clauses implicites devrait comprendre une disposition prévoyant que tous les baux commerciaux sont réputés avoir une disposition relative au paiement anticipé exigeant le paiement de trois mois de loyer en cas de défaut.

2.4 *Interesse termini*

[54] En common law, lorsqu'un locateur et un locataire concluent un bail, le locataire n'a qu'un *interesse termini* (ou le droit de prendre possession des lieux loués) avant d'entrer physiquement dans les lieux⁴⁹. Contrairement à un intérêt relatif à un domaine, l'*interesse termini* a des conséquences pour le locataire. Celui-ci a des recours limités si une tierce partie ou le locateur l'empêchent de prendre possession des lieux. En effet, il ne peut appliquer aucun engagement exigeant qu'il soit en possession des lieux et il ne peut intenter aucune action pour intrusion ou utilisation et occupation⁵⁰, car cette cause d'action exige qu'il ait déjà pris possession des lieux⁵¹.

[55] Si le locateur empêche le locataire de prendre possession des lieux, celui-ci peut intenter une poursuite en dommages-intérêts ou une poursuite concernant l'application du bail⁵², auquel cas les dommages-intérêts seraient calculés de la façon suivante : « La différence entre le loyer à payer et la valeur réelle des lieux au moment de la violation pour la durée restante du bail⁵³ ». Cependant, « une entreprise n'aurait pas la possibilité de recouvrer la perte éventuelle de profits à l'égard des lieux et le locateur ne pourrait pas être considéré comme un fiduciaire des lieux et ne pourrait donc pas être tenu responsable de toute augmentation de loyer que lui procurerait la relocation⁵⁴. »

[56] La doctrine de l'*interesse termini* a été abolie pour les locations résidentielles en Colombie-Britannique⁵⁵, en Alberta⁵⁶, en Saskatchewan⁵⁷, au Manitoba⁵⁸, en Ontario⁵⁹, au Nouveau-Brunswick⁶⁰, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador⁶¹, au Yukon⁶², aux Territoires du Nord-Ouest⁶³ et au Nunavut⁶⁴.

[57] La doctrine de l'*interesse termini* a été abolie pour les locations commerciales en Alberta⁶⁵. L'Australie⁶⁶, l'Angleterre⁶⁷ et la Nouvelle-Zélande⁶⁸ ont elles aussi aboli cette doctrine. Bien que cette doctrine n'ait pas été abolie sur le plan législatif aux États-Unis, les tribunaux ont rendu plusieurs décisions permettant aux locataires n'ayant pas encore pris possession des lieux d'intenter une action pour la violation de l'engagement de jouissance paisible, ce qui élimine essentiellement tous les problèmes causés par la doctrine de l'*interesse termini* pour les locataires⁶⁹.

[58] La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé l'abolition de cette doctrine au motif que les locataires devraient avoir les mêmes droits avant et après la prise de possession des lieux⁷⁰. La Commission manitobaine de réforme du droit a elle aussi recommandé l'abolition de l'*interesse termini* pour les locations commerciales. Elle s'est exprimée en ces termes :

Si la doctrine est abolie, la conclusion d'un bail dont la durée commence immédiatement ou à une date ultérieure accorderait au locataire un domaine dans le bien-fonds à partir de la date de début prévue sans que le locataire n'ait réellement à entrer dans les lieux. Après la date de début du bail, le locataire pourrait intenter une action pour intrusion ou violation de l'engagement sans que

l'entrée dans les lieux soit nécessaire. En outre, un locataire pourrait poursuivre un locateur non seulement pour des dommages-intérêts, mais aussi pour la possession⁷¹.

[59] La Law Reform Commission of British Columbia a elle aussi recommandé l'abolition de la doctrine de l'*interesse termini*⁷².

[60] Cependant, la section du droit immobilier de l'Association du barreau canadien (division de la Colombie-Britannique) n'appuie pas la recommandation de la Law Reform Commission of British Columbia visant à abolir la doctrine. Cette section a affirmé que « les propositions concernant l'*interesse termini* vont trop loin [...] le simple fait de prévoir qu'un locataire peut exiger l'application particulière d'une convention de location devrait suffire » [TRADUCTION]. En outre, cette section a fait valoir que la proposition « revenait en arrière, à l'époque dépassée où on pensait que le bien-fonds avait un caractère unique » et a laissé entendre que « dans bien des cas, particulièrement lorsqu'il s'agit d'entités commerciales, les dommages-intérêts pour le défaut de permettre la possession des lieux loués constitueraient un redressement tout à fait adéquat⁷³. »

[61] Le comité du BCLI en est venu à la même conclusion que ces commissions de réforme du droit. Il s'est exprimé en ces termes « l'*interesse termini* devrait être aboli [...] il est incohérent avec les pratiques contemporaines en matière d'immobilier. Son abolition pourrait offrir une certaine protection aux locataires, qui pourraient être pris au dépourvu par cette règle juridique très ancienne⁷⁴. » En outre, selon le comité du BCLI, « la théorie sous-jacente à cette doctrine, qui s'appuie sur l'importance de la possession réelle du bien-fonds, est dépassée⁷⁵ ».

[62] Le groupe de travail appuie le raisonnement des trois commissions de réforme du droit et du comité du BCLI, et a conclu que la doctrine de l'*interesse termini* devrait être abolie en ce qui a trait aux locations commerciales. De plus, le groupe de travail estime qu'il faudrait ajouter un passage à la LULC afin de préciser que le locataire a les mêmes recours avant et après la prise de possession des lieux.

RECOMMANDATION 12

La LULC devrait comprendre une disposition abolissant la doctrine de l'*interesse termini* et précisant que le locataire a accès à la totalité des recours tant avant qu'après la date de prise de possession.

2.5 Application des principes contractuels

[63] Les baux commerciaux comportent des caractéristiques tirées à la fois du droit des biens et du droit contractuel. Généralement, les baux commerciaux sont régis par des principes du droit des biens et jusqu'à maintenant, la réforme législative a généralement renforcé les principes du droit des biens sous-tendant ces baux. En revanche, les baux d'habitation ont fait l'objet d'une réforme législative plus approfondie et sont devenus des « contrats réglementés⁷⁶ ».

[64] Dans l'affaire *Highway Properties Ltd. c. Kelly, Douglas and Co. Ltd.*⁷⁷ on s'écartait de la perception habituelle des baux commerciaux selon le droit des biens. Cependant, il a été

souligné que « la révolution [l'affaire] [...] à laquelle on s'attendait ne s'est pas encore produite⁷⁸ ». Dans cet arrêt, la Cour suprême du Canada a tiré la conclusion suivante :

Il n'est plus raisonnable de prétendre qu'un bail commercial, comme celui qui est en cause, n'est qu'un transfert de droit sur un fonds et n'est pas aussi un contrat. Il est également intenable de refuser l'accès à l'arsenal complet des recours ordinairement disponibles pour réparer le dommage causé par une répudiation d'engagements pour la simple raison que les engagements peuvent être reliés à un droit sur un fonds. [...]

[65] Les affaires portant sur les baux commerciaux sont considérées comme appartenant à l'une des cinq catégories suivantes :

1. un intérêt à bail est une cession au sens classique du terme, totalement distincte des doctrines contractuelles [...];
2. un bail est une cession au sens traditionnel du terme, sous réserve de l'ajout d'*un* recours « contractuel » permettant au locateur d'accepter la répudiation du bail de la part du locataire et d'intenter une poursuite en dommages-intérêts contre le locataire en raison des préjudices subis;
3. un bail est une cession, mais le locateur peut utiliser tous les recours contractuels qu'il existe pour faire respecter les conditions du bail :
 - a. soit en plus des recours traditionnels relatifs au respect d'un bail,
 - b. soit en remplacement des recours traditionnels;
4. un bail est une cession dans le sens où il a pour effet de créer un intérêt dans un bien-fonds, mais il est assujéti à la totalité des principes du droit contractuel dans la mesure où ces principes ne sont pas contradictoires à l'intérêt fondamental dans le bien-fonds;
5. un bail est purement un contrat⁷⁹.

La majorité des affaires canadiennes tranchées avant et après le prononcé de l'arrêt *Highway Properties* appartiennent à la troisième catégorie, tandis que l'arrêt *Highway Properties* en soi appartient à la quatrième catégorie.

[66] Le groupe de travail a discuté de l'intégration de plusieurs principes contractuels dans la LULC.

2.5.1 Déclaration législative du fondement contractuel du rapport locateur-locataire

[67] L'article 3 de la *Loi sur la location commerciale* apporte la précision suivante sur la relation entre un locateur et un locataire :

La création du rapport locateur-locataire ne dépend pas d'une tenure. Une réversion au profit du bailleur n'est nécessaire ni pour la création du rapport locateur-locataire ni pour l'application des droits accessoires prévus par la loi et découlant de ce rapport. En outre, aucune convention conclue entre les parties n'est nécessaire pour conférer au locateur le droit de saisie-gagerie.

Cette disposition est propre à l'Ontario et s'inspire d'une disposition semblable encore en vigueur dans la *Deasy's Act* d'Irlande :

La création du rapport locateur-locataire est réputée se fonder sur le contrat explicite ou implicite conclu entre les parties, et non sur une tenure ou un service, et une réversion n'est pas nécessaire pour ce rapport, qui est réputé subsister dans tous les cas où une partie a convenu d'acquérir le droit de détention d'un bien-fonds appartenant à autrui en contrepartie de tout loyer. [TRADUCTION]

Essentiellement, ces dispositions éliminent l'exigence selon laquelle une personne doit avoir un intérêt d'une valeur réversible à l'égard d'un bien-fonds pour accorder un bail, et selon une interprétation élargie, on pourrait soutenir qu'elles ont pour effet de rendre purement contractuel le rapport locateur-locataire.

[68] La Law Reform Commission d'Irlande a affirmé que cet article de la *Deasy's Act* comprend « des passages apparemment révolutionnaires » [TRADUCTION]. Cependant, dans la décision qu'elle a rendue dans l'affaire *Harpelle c. Carroll*⁸⁰ en 1896, la Haute Cour de justice de l'Ontario a interprété la disposition de la loi ontarienne modestement. Elle s'est exprimée en ces termes :

L'article en question n'abolit pas le rapport locateur-locataire et fait en sorte que l'accord par lequel une personne loue un bien-fonds à une autre personne est un simple contrat. Cependant, il modifie la façon dont est établi un rapport de longue date bien connu. À partir de maintenant, il ne s'agit plus d'une question dépendant d'une tenure ou d'un service, comme c'était le cas en application de la loi féodale, et une réversion n'est pas nécessaire pour le rapport, comme c'était le cas en application de la loi *Quia Emptores*. Le rapport est désormais réputé s'appuyer sur un contrat explicite ou implicite. Je considère qu'il a toujours été nécessaire que la relation soit d'une certaine manière fondée sur un contrat, car il devait exister un accord explicite ou implicite prévoyant le droit de détention du locataire et les modalités relatives à la restitution au locateur. Cependant, il était également nécessaire que la personne accordant un droit de détention au locataire soit lord du fief ou propriétaire de la réversion pour assurer l'entièreté du rapport locateur-locataire. En outre, le seul effet de cet article est de rendre inutile cette dernière exigence et de créer le rapport à n'importe quel moment, car il prévoit qu'une partie doit convenir d'acquérir le droit de détention d'un bien-fonds appartenant à autrui « en contrepartie de tout loyer » [TRADUCTION].

[69] Les tribunaux ontariens ne se sont pas souvent reportés à l'article 3 de la *Loi sur la location commerciale* de l'Ontario. La première affaire publiée par la suite qui portait sur cet article est un arrêt que la Cour d'appel de l'Ontario a rendu dans l'affaire *Goldman c. 682980 Ontario Ltd.* en 2002⁸¹. Au procès, l'appelant a fait valoir, en vain, que l'article 3 avait préséance sur le principe de common law selon lequel un sous-bail ne prévoyant pas de réversion est en fait une cession, car cet article précise qu'un intérêt d'une valeur réversible n'est pas nécessaire pour créer le rapport locateur-locataire. Bien que la Cour d'appel de l'Ontario ait infirmé la décision du juge de première instance s'appuyant sur d'autres motifs, elle s'est exprimée en ces termes au paragraphe 6 :

Je n'écarterais pas à ce point l'intention du législateur, mais je ne tiendrai pas compte de son application aux faits en l'espèce [...] Je remets à plus tard la résolution d'un quelconque conflit entre la loi et la common law, lorsqu'il sera possible de dresser le portrait de l'ensemble des ramifications ayant une incidence sur l'application du droit régissant les rapports entre les locateurs et les locataires en Ontario uniquement [TRADUCTION].

[70] La Law Reform Commission d'Irlande⁸² et la Commission de réforme du droit de l'Ontario⁸³ ont toutes deux recommandé de conserver une version actualisée de cette disposition dans leur loi régissant les rapports entre les locateurs et les locataires, car cette disposition contribue modestement à l'évolution du droit de la location commerciale, qui abandonne les principes propres au droit au profit des principes contractuels.

[71] Dans l'arrêt *Evergreen Building Ltd c. IBI Leaseholds Ltd.*, la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a sans doute remis en question, dans une certaine mesure, la nature hybride d'un bail commercial⁸⁴. Dans cet arrêt, le locateur voulait expulser un locataire, en contrepartie d'un dédommagement, au milieu du bail afin de construire une nouvelle propriété. Le bail ne comportait pas de disposition relative à la rentrée. Le locataire a obtenu une injonction permanente contre le locateur dans le cabinet du juge, mais le locateur a eu gain de cause en appel. Aux yeux de certains, cet arrêt invalidait l'arrêt *Highways Properties* et pourrait faire en sorte que le droit relatif à la location commerciale devienne purement contractuel⁸⁵. Par contre, certains commentateurs ont souligné que l'arrêt *Evergreen* pourrait créer des problèmes commerciaux, car il permet aux locateurs de résilier les baux en règle sans l'autorité légitime de le faire. La demande présentée à la Cour suprême a été accueillie, mais les parties sont parvenues à un règlement avant que l'affaire ne soit entendue. Parmi les décisions publiées rendues au Canada, aucune n'a appliqué l'arrêt *Evergreen*.

[72] Cependant, la nature hybride des baux commerciaux en Ontario a été reconnue par exemple dans les arrêts *1465152 Ontario Ltd c. Amexon Development Inc.*⁸⁶ et *Re TNG Acquisition Inc.*⁸⁷. Les faits de l'affaire *Amexon* étaient presque identiques à ceux de l'affaire *Evergreen*, mais la Cour d'appel de l'Ontario a tiré une conclusion différente et a rejeté un appel à l'encontre d'une injonction accordée.

[73] Certains commentateurs ont milité en faveur de la « conceptualisation complète⁸⁸ » d'un bail commercial et ont laissé entendre que cette démarche refléterait les réalités modernes de la location commerciale et répondrait aux attentes raisonnables des personnes travaillant dans le secteur de la location commerciale⁸⁹.

[74] Au Québec, aux termes de l'article 1851 du *Code civil du Québec*, les baux sont purement contractuels.

[75] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition semblable à l'article 3 de la loi ontarienne (une réversion n'est pas nécessaire pour créer un rapport locateur-locataire), voire même si elle devrait comprendre une disposition précisant que le rapport locateur-locataire s'appuie sur le contrat entre les parties et ne dépend pas d'une tenure.

[76] Le comité du BCLI a recommandé de n'inclure ni l'une ni l'autre de ces dispositions dans la *Commercial Tenancy Act* de la Colombie-Britannique :

[...] n'est pas souhaitable pour la Colombie-Britannique. L'interprétation large servirait probablement à exclure des baux du régime de titres fonciers, ce qui créerait des problèmes transitoires complexes. L'interprétation restreinte répond à des préoccupations pratiques qui ne semblent pas avoir été soulevées en Colombie-Britannique. Il est préférable d'appliquer les règles contractuelles au cas par cas⁹⁰.

La majorité des personnes qui a répondu au document de consultation a appuyé la recommandation du comité du BCLI consistant à ne pas réformer la loi afin de rétablir la nature purement contractuelle du rapport locateur-locataire⁹¹.

[77] Cependant, le comité du BCLI a proposé une disposition prévoyant que les règles contractuelles s'appliquent aux baux. Selon cette disposition, les règles contractuelles générales et certaines règles contractuelles particulières (inexécutabilité, limitation, indépendance des engagements et violation fondamentale) s'appliquent aux baux commerciaux⁹².

[78] Le groupe de travail a convenu qu'il n'est pas nécessaire d'inclure dans la LULC, d'une part, une disposition précisant que le rapport locateur-locataire s'appuie sur le contrat entre les parties et ne dépend pas d'une tenure, et d'autre part, une disposition précisant qu'une réversion relative au bien-fonds n'est pas nécessaire pour établir le rapport locateur-locataire. Le groupe de travail estimait que les tribunaux peuvent se pencher sur le « caractère contractuel » [TRADUCTION] des baux commerciaux au cas par cas. En outre, si les baux commerciaux s'éloignent de la cession d'un intérêt dans un bien uniquement dans le domaine du droit contractuel, cette situation est susceptible de créer des problèmes concernant la sécurité de tenure d'un locataire et signifierait qu'il est impossible d'enregistrer les baux au titre des lois sur les titres fonciers. Enfin, le fait de conceptualiser les baux commerciaux comme de simples contrats entraînerait des répercussions sur d'autres questions, comme la saisie-gagerie pour non-paiement de loyer et la levée d'une déchéance.

[79] Le groupe de travail a reconnu qu'il faudrait inclure dans la LULC une disposition confirmant le caractère hybride (c.-à-d. biens/contrat) des baux commerciaux. Une telle disposition clarifierait la loi, favoriserait l'évolution de la common law et serait conforme aux attentes des parties à un bail commercial. Le groupe de travail a souligné qu'une telle disposition serait essentiellement une codification de l'arrêt *Highway Properties* de la Cour suprême. Le groupe de travail a décidé d'inclure une disposition confirmant la nature hybride d'un bail au lieu d'une disposition précisant que les règles contractuelles s'appliquent aux baux commerciaux. Il a pris cette décision afin de s'assurer que la disposition ne soit pas interprétée de façon à exclure les baux commerciaux de l'application des principes du droit des biens.

RECOMMANDATION 13

La LULC devrait comprendre une disposition confirmant le caractère hybride des baux.

2.5.2 Atténuation

[80] Généralement, un locateur n'est pas tenu d'atténuer ses pertes lorsqu'un locataire abandonne les lieux. Ce principe est lié à la façon de voir un bail comme une cession, et non comme un contrat. Cependant, l'atténuation pourrait devenir problématique lorsqu'un locateur confirme un bail et cherche à réclamer le loyer à venir au locataire ayant abandonné les lieux.

[81] L'arrêt *Highway Properties* n'a pas traité de la question de l'atténuation, mais dans la majorité des affaires ultérieures survenues à différents endroits, les tribunaux ont conclu que les locateurs n'étaient pas tenus d'atténuer leurs pertes lorsqu'un locataire abandonne les lieux loués⁹³. Par exemple, dans l'affaire *3709303 Manitoba Ltd c. Maxer Ltd*⁹⁴, après avoir examiné la jurisprudence et différents commentaires sur la question de l'atténuation, la Cour a tiré la conclusion suivante au paragraphe 35 :

[...] bien que la jurisprudence manque de clarté, l'idée qui prévaut est que si le rapport locateur-locataire survit, c'est-à-dire si le bail n'est pas résilié des suites d'un fait ou de l'application de la loi, il n'existe aucune obligation relative à l'atténuation. Cependant, si des mesures d'atténuation sont prises, celles-ci seront prises en compte dans l'évaluation des dommages-intérêts. [TRADUCTION]

[82] La Cour supérieure de justice de l'Ontario a récemment tiré une conclusion semblable dans la décision *7Marli Ltd c. Pet Valu Canada Inc.* Voici un extrait du paragraphe 27 de cette décision⁹⁵ :

Dans le contexte du droit régissant le rapport entre le locateur et le locataire, la question de savoir à quel moment, le cas échéant, un locateur doit accepter une résiliation et atténuer ses pertes se pose rarement, car contrairement à l'affaire actuellement en litige, la plupart des locataires en défaut de paiement n'ont pas les moyens financiers de payer le loyer exigible, et le locateur n'a aucunement intérêt à maintenir le bail. Cependant, cette question a été soulevée dans quelques affaires et les tribunaux ont toujours conclu que les décisions du locateur s'excluent mutuellement et qu'il n'existe aucune obligation d'atténuer les pertes si le locateur décide de maintenir le bail. [TRADUCTION]

[83] Dans leur ouvrage, MM. Brock et Phillips ont examiné les décisions rendues sur l'atténuation des suites de l'arrêt *Highway Properties* et ont tiré la conclusion suivante :

Bien que l'arrêt *Highway Properties* ait entraîné une réforme partielle du droit régissant les recours du locateur lorsque le locataire abandonne les lieux, il semble n'avoir eu aucun effet dans le domaine connexe de l'atténuation des pertes. Au cours des trois dernières décennies, les tribunaux ont tantôt supposé qu'il existait une telle obligation; tantôt estimé qu'il n'existait pas d'obligation de cette nature, mais qu'il devrait en exister une; tantôt refusé de dire s'ils articulaient une nouvelle doctrine de cette nature, et se sont tantôt contentés de conclure que cette question n'importait pas si des mesures d'atténuation avaient été prises. Il faut mettre fin à cette incertitude, d'autant plus qu'il

semble logique d'imposer aux locateurs une obligation qui, en droit, est généralement afférente à leur nouveau droit [...]⁹⁶.

[84] La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé d'imposer aux locateurs l'obligation d'atténuer leurs pertes lorsqu'ils réclament le loyer à venir dans le cas où un locataire abandonne les lieux loués⁹⁷. Le raisonnement sous-tendant cette recommandation s'appuie sur le fait que les locataires qui abandonnent leur bail le font souvent en raison de problèmes financiers. Par conséquent, dans ces circonstances, il est injuste de demander au locataire de verser le loyer à venir tout en permettant au locateur de laisser ses locaux vacants. En outre, la Commission a souligné les préoccupations concernant les pertes économiques, dans les situations où le fait de permettre à un locateur de laisser ses lieux vacants entraîne indirectement des conséquences négatives sur la société⁹⁸.

[85] La section du droit immobilier de l'Association du barreau canadien (division de la Colombie-Britannique) s'est fortement opposée à la proposition de la Law Reform Commission of British Columbia, au motif qu'elle donnerait aux locataires le droit absolu de « résilier unilatéralement les conventions de location⁹⁹ ». Selon cette section, la proposition présenterait à tort une créance comme une demande de dommages-intérêts (et il n'existe aucune obligation d'atténuation dans les actions relatives aux dettes), ce qui serait injuste pour les locateurs¹⁰⁰.

[86] La Commission de réforme du droit de l'Ontario a formulé des recommandations semblables à celles de la Law Reform Commission of British Columbia.

L'article 92 de la *Loi sur la location immobilière*, qui impose au locateur l'obligation d'atténuer ses dommages si un locataire abandonne les lieux, devrait s'appliquer aux locations non résidentielles. Cet article [...] devrait être modifié afin d'appliquer les exigences suivantes :

- (1) il faudrait clarifier l'existence d'un droit à des dommages-intérêts potentiels dans une situation où le locataire abandonne les lieux;
- (2) les « dommages-intérêts » devraient comprendre une réclamation de loyer potentiel, que le locateur considère que la convention de location se poursuit ou qu'il choisit d'y mettre fin;
- (3) l'obligation d'un locateur d'atténuer ses pertes ne devrait pas se limiter aux situations où le locataire abandonne les lieux loués; elle devrait plutôt s'appliquer dans tous les cas où le locateur a subi des pertes en raison d'une violation des obligations de la part du locataire aux termes d'une convention de location résidentielle ou non¹⁰¹.

[TRADUCTION]

[87] Certains commentateurs ont également laissé entendre qu'il faudrait imposer aux locateurs une obligation en matière d'atténuation des pertes : « Le défaut d'imposer une obligation en matière d'atténuation des pertes, dans l'objectif de faire contrepoids aux avantages conférés au locateur, qui peut désormais tenter une poursuite pour la totalité du produit du bail, est tout à fait incohérent avec le principe apparemment général consistant à traiter un bail comme un contrat et une cession, comme il l'est précisé dans l'arrêt *Highway Properties*¹⁰². »

[88] En revanche, comme il l'est souligné dans l'ouvrage intitulé *A Commercial Tenancy Handbook* :

Il existe des raisons valables pour soutenir l'opinion selon laquelle un propriétaire ne devrait pas être tenu d'atténuer ses pertes et devrait avoir le droit d'insister pour assurer le respect du bail :

1. les parties ont conclu un accord et le locateur devrait avoir le droit de compter sur l'application des modalités du contrat;
2. la partie innocente ne devrait pas avoir la responsabilité d'atténuer les conséquences attribuables à la violation commise par le transgresseur¹⁰³.

[89] Dans son document de consultation, le comité du BCLI a recommandé de réformer la loi de façon à exiger aux locateurs d'atténuer leurs pertes réclamées à titre de loyer à venir, mais « cette obligation en matière d'atténuation ne devrait pas aller jusqu'à exiger au locateur de louer les lieux abandonnés à un prix moindre que d'autres lieux semblables lui appartenant¹⁰⁴ ». Les réponses au document de consultation du comité du BCLI au sujet de l'atténuation étaient divisées à parts égales ou presque¹⁰⁵.

[90] Dans son rapport subséquent sur les propositions, le comité du BCLI a recommandé provisoirement une disposition exigeant au locateur d'atténuer ses pertes si un locataire abandonne les lieux et si le locateur décide de confirmer le bail et de réclamer le paiement du loyer. Le comité du BCLI a expliqué son raisonnement en ces termes :

L'adoption de cette règle contractuelle permettra d'éviter les pertes économiques découlant du fait que des lieux abandonnés demeurent vacants. En outre, il convient de souligner que le fardeau d'établir les mesures d'atténuation dans les procédures revient à la partie qui a commis la violation, à savoir le locataire dans les situations régies par la loi proposée. Ce fardeau est souvent décrit comme particulièrement lourd, car les tribunaux hésitent à récompenser une personne qui a manqué aux obligations d'un contrat. Enfin, l'obligation d'une partie d'atténuer ses pertes est toujours assujettie au critère du caractère raisonnable [...]

Ces deux éléments de l'atténuation ne répondent peut-être pas à toutes les préoccupations soulevées par les personnes qui ont répondu au document de consultation, mais ils offrent une protection considérable contre la principale crainte, à savoir la possibilité que les locateurs soient exposés à un préjudice indu s'ils sont tenus d'atténuer leurs pertes.

Comme la doctrine encadrant l'atténuation comporte un volet axé sur le caractère raisonnable, il a été conclu qu'il n'est pas nécessaire de préciser que les locateurs ne sont pas tenus de louer les lieux abandonnés avant d'autres lieux (une possibilité soulevée dans le document de consultation¹⁰⁶).

[91] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition exigeant aux locateurs d'atténuer leurs pertes lorsqu'un locataire refuse de respecter un bail et que le locateur décide de confirmer ce bail. Les membres ont souligné qu'en pratique, les locateurs choisissent généralement de confirmer le bail et d'intenter une poursuite

chaque année pour le loyer uniquement si le locataire a les ressources nécessaires pour continuer de faire les paiements. Dans la majorité des cas, s'il y a peu de chances que locataire ayant abandonné les lieux paie le loyer au locateur, ce dernier résilie le bail.

[92] Le groupe de travail a discuté des répercussions de l'exigence selon laquelle les locateurs doivent atténuer leurs pertes lorsqu'un locataire influent choisit de refuser de respecter un bail. Il a souligné que dans certaines situations (p. ex. locataires-clés dans des centres commerciaux), les locataires influents ayant choisi de déménager à proximité prennent la décision stratégique d'abandonner les lieux pour veiller à ce que leur concurrence demeure minimale. Le groupe de travail a souligné que dans certains cas, les locataires sont beaucoup plus influents que les locateurs et qu'il serait injuste d'imposer aux locateurs une obligation d'atténuer leurs pertes dans ces circonstances. Selon le groupe de travail, compte tenu des considérations d'ordre pratique mentionnées dans le paragraphe précédent, à bien des égards, l'obligation d'atténuer les pertes dans ces circonstances avantage uniquement les locataires influents.

RECOMMANDATION 14

La LULC ne devrait pas comprendre de disposition exigeant aux locateurs d'atténuer leurs pertes après qu'ils ont décidé de confirmer le bail. La LULC devrait plutôt comprendre une disposition prévoyant que lorsqu'un locataire refuse de respecter un bail et que le locateur décide de confirmer ce bail, le locateur n'est pas tenu d'atténuer ses pertes.

RECOMMANDATION 15

Les parties à la convention de location devraient avoir la possibilité de se soustraire à cette disposition.

2.5.3 Inexécutabilité

[93] La doctrine de l'inexécutabilité s'applique lorsque l'exécution d'un contrat est impossible en raison de circonstances imprévues se présentant après la conclusion d'un contrat. Lorsque l'événement entraînant l'inexécutabilité se produit, les parties cessent d'être tenues de respecter toute obligation future.

[94] La doctrine de l'inexécutabilité n'a pas toujours été appliquée aux baux¹⁰⁷. Cependant, la situation semble changer et les tribunaux ont commencé à appliquer cette doctrine aux baux commerciaux dans certains cas¹⁰⁸.

[95] Généralement, un bail rédigé par un professionnel « précisera les conséquences d'un événement imprévu se produisant sans que l'une ou l'autre des parties ait commis une faute et rendant impossible l'exécution du bail¹⁰⁹ ». À l'inverse, il est peu probable qu'un bail qui n'a pas été rédigé par un professionnel précise ce qui se produira s'il est impossible d'exécuter le bail.

[96] Au Canada, parmi les provinces et les territoires, plusieurs ont adopté des lois permettant d'appliquer la doctrine de l'inexécutabilité aux baux résidentiels¹¹⁰ et la Colombie-Britannique a adopté une loi semblable régissant les baux commerciaux¹¹¹. En l'absence de loi précisant que

l'inexécutabilité s'applique aux baux commerciaux, il y a une incertitude tant pour le locateur que pour le locataire.

[97] Dans le cadre de la réforme du droit, la Commission manitobaine de réforme du droit a recommandé de préciser dans une loi que l'inexécutabilité peut s'appliquer aux baux, car cette doctrine s'applique à d'autres contrats. Cette commission a formulé le commentaire suivant : « Outre l'incertitude qui pèserait sur les locateurs et les locataires commerciaux dont les baux ne traitent pas de l'inexécutabilité, cette solution permettrait d'uniformiser le droit contractuel et le droit relatif à la location commerciale¹¹². »

[98] La Commission de réforme du droit de l'Ontario a formulé les recommandations suivantes en ce qui concerne la loi encadrant l'inexécutabilité :

[...] cette loi devrait être modifiée afin de prévoir la situation où les parties d'une convention de location non résidentielle ne se sont pas entendues sur les dispositions applicables dans le cas où, sans manquement de la part du locateur ou du locataire, une destruction, des dommages ou une intervention gouvernementale font en sorte que les lieux ne conviennent plus, en tout ou en partie, aux fins pour lesquelles le locataire les a loués. Dans ces situations, la convention de location devrait prendre fin, ou encore, les obligations du locataire devraient être suspendues ou réduites selon les règles suivantes :

- a) dans le cas de la destruction totale, si les lieux sont entièrement impropres à l'occupation, le locateur ou le locataire devrait avoir le droit de mettre fin à la convention de location, auquel cas le loyer cesse d'être versé, ou encore, si ni l'un ni l'autre ne souhaite mettre fin à la convention, le locateur devrait reconstruire les lieux et le loyer devrait être réduit entre-temps;
- b) dans le cas de la destruction partielle des lieux, si les lieux sont entièrement impropres à l'occupation, le locateur devrait reconstruire les lieux et le loyer devrait être réduit entre-temps;
- c) dans le cas de la destruction partielle des lieux et si les lieux peuvent être utilisés en partie aux fins pour lesquelles ils ont été loués, le loyer devrait être réduit proportionnellement à la partie des lieux impropres à l'occupation par rapport à la totalité des lieux, et le locateur devrait réparer les dommages dans un délai raisonnable¹¹³.

[99] La Colombie-Britannique a promulgué sa loi pour la première fois en 1974¹¹⁴, qui précisait que la *Frustrated Contract Act*¹¹⁵ s'appliquait aux baux commerciaux. L'article 30 de la *Commercial Tenancy Act*¹¹⁶ actuellement en vigueur fait en sorte que la *Frustrated Contract Act* s'applique aux baux commerciaux.

[100] Le comité du BCLI a recommandé de reproduire cette disposition de la loi dans une nouvelle loi sur la location commerciale, car « bien que la doctrine de l'inexécutabilité soit rarement invoquée, la possibilité de l'invoquer permet de prévenir des injustices¹¹⁷ ».

[101] Le groupe de travail a précisé que l'intégration d'une disposition sur l'inexécutabilité dans la LULC serait principalement utile pour les parties moins bien informées, car la majorité des baux rédigés par un professionnel comprennent des dispositions sur l'inexécutabilité.

RECOMMANDATION 16

La LULC devrait comprendre une disposition précisant que la doctrine de l'inexécutabilité s'applique aux baux commerciaux.

2.5.4 *Indépendance des engagements et violation fondamentale ou rupture répudiatoire*

[102] Dans un bail, « un “engagement” est une promesse d'une partie de faire ou de ne pas faire quelque chose. [...] Une “condition” lie les deux parties et sert souvent à qualifier un droit ou une obligation¹¹⁸. » Par le passé, en common law, les engagements d'un bail étaient indépendants les uns des autres, c'est-à-dire que si une partie contrevenait à un engagement du bail, l'autre partie n'était pas dispensée de son obligation de respecter les autres engagements. À l'heure actuelle, la violation d'un engagement entraîne une pénalité (p. ex. la résiliation du bail), tandis que la violation d'une condition peut priver une partie de la possibilité d'exécuter un droit (p. ex. le droit de renouvellement). Par le passé, la violation fondamentale ne s'appliquait pas aux baux commerciaux.

[103] En général, « il faut qu'une violation soit “fondamentale” pour qu'un locateur ou un locataire puisse s'en servir afin d'exercer son droit de résilier le bail. Pour être fondamentale, une violation doit priver la partie innocente de “la quasi-totalité du bénéfice du contrat¹¹⁹.” » Lorsqu'un tribunal conclut qu'une violation est fondamentale, la partie innocente peut se retirer du contrat, sans aucune obligation aux termes du contrat, et conservera la possibilité de réclamer des dommages-intérêts à la partie qui a violé le contrat¹²⁰. Le tribunal tiendra compte des éléments suivants pour établir si une violation est fondamentale :

1. la proportion de l'obligation de la partie qui n'a pas été respectée par rapport à la totalité des obligations de cette partie;
2. la gravité de la violation pour la partie innocente;
3. la possibilité que cette violation se reproduise;
4. la gravité des conséquences de la violation;
5. le rapport entre la partie de l'obligation respectée par rapport à la totalité des obligations¹²¹.

[104] Les tribunaux ont commencé à appliquer le principe contractuel de la violation fondamentale dans les locations commerciales. Voici quelques exemples de situations dans lesquelles les tribunaux ont appliqué la violation fondamentale aux baux commerciaux :

- le défaut du locateur de répondre à une demande de sous-location formulée par le locataire;
- la violation de l'engagement du locateur de permettre aux locataires de jouir paisiblement des lieux loués;
- le défaut du locateur de respecter le droit de premier refus du locataire;
- le défaut du locateur de respecter la clause restrictive du locataire;

- le défaut du locateur de réparer les lieux loués par le locataire;
- le défaut du locateur de chauffer les lieux en hiver ou de les climatiser en été¹²².

[105] Les organismes de réforme du droit au Canada ont recommandé de promulguer des lois précisant que les principes contractuels s'appliquent aux baux commerciaux¹²³.

[106] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre, d'une part, une disposition précisant que les principes contractuels s'appliquent au droit d'une partie à un redressement en raison de la violation d'un engagement et d'obligations de respecter des engagements aux termes d'un bail commercial, et d'autre part, une disposition permettant à une partie de décider de considérer qu'un bail est résilié des suites de la violation d'une disposition importante, après transmission d'un avis de sa décision. Le groupe de travail a précisé qu'une telle disposition serait essentiellement une reformulation du droit et serait ainsi avantageuse pour les parties moins bien informées.

RECOMMANDATION 17

La LULC devrait comprendre, d'une part, une disposition précisant que les principes contractuels s'appliquent au droit d'une partie à un redressement en raison de la violation d'un engagement et d'obligations de respecter des engagements aux termes d'un bail commercial, et d'autre part, une disposition permettant à une partie de décider de considérer qu'un bail est résilié des suites de la violation d'une disposition importante, après transmission d'un avis de sa décision.

2.5.5 Diminution ou retenue du loyer

[107] L'adoption d'une disposition prévoyant la diminution ou la retenue du loyer offrirait aux locataires un autre recours en cas de manquement à un engagement important du bail. Le manquement n'entraînerait pas la répudiation du bail et le locateur pourrait plutôt demeurer en possession des lieux loués et retenir les paiements du loyer.

[108] Les commissions de réforme du droit de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et du Manitoba se sont penchées sur cette question. La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé d'adopter une loi permettant aux locataires de retenir le loyer. La Law Reform Commission of British Columbia appuyait généralement la proposition de la Commission de réforme du droit de l'Ontario, mais était d'avis que la loi ne devrait aucunement laisser entendre que le locataire pourrait, dans les cas « appropriés » [TRADUCTION], retenir le loyer de façon entièrement autonome¹²⁴. La Commission manitobaine de réforme du droit était d'accord avec la proposition de la Commission de réforme du droit de l'Ontario, mais avait les mêmes préoccupations que la Law Reform Commission of British Columbia quant à la possibilité que le locataire diminue ou retienne le loyer pour des motifs futiles ou non fondés¹²⁵.

[109] Le comité du BCLI a recommandé la disposition suivante :

- 6 (1) Un locataire ne peut refuser de payer le loyer uniquement parce que le locateur a violé une disposition du bail.

- (2) Le paragraphe (1) ne limite pas le droit d'un locataire, si ce droit peut être exercé dans des circonstances autres que celles énoncées au paragraphe (1) :
- a) le droit de diminuer le loyer autrement payable du montant établi dans un jugement rendu en faveur de l'appelant, à l'encontre du locateur;
 - b) le droit de cesser de payer le loyer après avoir pris la décision de résilier le bail en application du paragraphe 5(2) [application des règles contractuelles aux baux].
- (3) Si le locateur viole une disposition importante d'un bail et que le locataire ne souhaite pas résilier le bail en application du paragraphe 5(2) [application des règles contractuelles aux baux], le locataire peut alors présenter au tribunal une demande d'ordonnance au titre de la partie 3 pour que le loyer payable aux termes du bail :
- a) soit réduit :
 - (i) d'un montant équivalent à la diminution de la valeur des lieux pour le locataire des suites de la violation,
 - (ii) d'un montant suffisant pour dédommager le locataire pour les dépenses qu'il a encourues pour remédier à la violation;
 - b) soit retenu, en tout ou en partie, et versé à une personne pouvant directement ou indirectement remédier à la violation.
- (4) Toute ordonnance rendue aux termes du paragraphe (3) peut être assortie de conditions justes et équitables dans les circonstances. [TRADUCTION]

[110] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition permettant aux locataires de présenter au tribunal une demande de diminution ou de retenue du loyer. Les membres ont souligné que la majorité des baux commerciaux rédigés par un professionnel contiennent une disposition sur la diminution ou la retenue du loyer. Le groupe de travail a souligné que dans les baux d'habitation, les locataires doivent généralement présenter au tribunal une demande de diminution ou de retenue du loyer, ce qui les empêche d'utiliser ce recours de façon autonome. Les membres du groupe de travail ont discuté de la question de savoir si la diminution ou la retenue du loyer devraient être des recours autonomes ou si les locataires devraient être tenus d'obtenir une ordonnance du tribunal avant de retenir le paiement du loyer. Ils ont discuté de la disposition proposée par le BCLI, qu'ils ont approuvée, et ont souligné qu'aux termes de l'alinéa 6(2)a), les locateurs peuvent retenir le loyer si un jugement a été rendu à l'encontre du locateur.

RECOMMANDATION 18

La LULC devrait comprendre une disposition semblable à celle proposée par le comité du BCLI. La diminution ou la retenue du loyer devraient être un recours autonome uniquement si le locataire a déjà obtenu un jugement à l'encontre du locateur. Dans toutes les autres circonstances, les locataires devraient être tenus d'obtenir une ordonnance du tribunal avant de retenir le paiement du loyer.

QUESTION DE CONSULTATION 2

Les parties devraient-elles avoir la possibilité de se soustraire à cette disposition?

2.5.6 Force exécutoire des engagements relatifs à la cession

[111] Habituellement, la cession d'un bail n'a aucune incidence sur la relativité contractuelle, mais elle élimine la connexité de domaine entre un locateur et un locataire. Cette différence est pertinente, car une moins grande variété d'engagements ont force exécutoire lorsque des personnes sont liées uniquement par la connectivité de domaine, comparativement à celles qui sont liées à la fois par la connectivité de domaine et la relativité contractuelle. Ainsi, la force exécutoire d'un bail à la suite d'une cession est assujettie à « un ensemble déroutant de règles relevant de la loi, de la common law et des principes d'équité¹²⁶ ».

[112] La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé de promulguer une loi assurant la force exécutoire des engagements d'un bail à l'égard du cessionnaire du locataire ou du locateur pour les motifs suivants :

Trois arguments peuvent appuyer un tel changement. Premièrement, compte tenu de la simplicité de la loi, les locateurs, les locataires et leurs conseillers juridiques auraient plus de facilité à comprendre la loi. Deuxièmement, si les parties s'entendent quant aux modalités d'une location commerciale, il est raisonnable de supposer qu'elles estiment que ces modalités sont équitables et qu'elles sont toutes deux prêtes à respecter leurs obligations. Il n'y a aucune raison évidente pour laquelle ces obligations devraient cesser d'avoir force exécutoire du seul fait que la location ou la réversion ont été attribuées à l'autre partie. Enfin, une telle mesure de réforme concorde avec l'évolution générale de la location commerciale, qui n'est plus dominée par le droit foncier et intègre désormais de plus en plus d'éléments du droit contractuel moderne¹²⁷.

[113] La Commission de réforme du droit de l'Ontario¹²⁸ et la Commission manitobaine de réforme du droit¹²⁹ ont formulé des recommandations semblables.

[114] Le comité du BCLI a recommandé la disposition suivante :

10 (1) Au présent article, « cession » s'entend de toute disposition, qu'elle résulte d'un consentement ou de l'application de la loi, mais exclut :

- a) la création d'un sous-bail;
- b) une cession réalisée pour garantir le paiement ou l'exécution d'une obligation, tant que le cessionnaire n'a pas fait valoir ses droits quant à un domaine dans les lieux pour réaliser la sûreté.

(2) Sous réserve de la partie 5 [cession de faillite du locataire], une personne qui obtient une cession dans l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire a tous les droits et est assujettie à toutes les obligations du cédant aux termes du bail.

(3) Le paragraphe (2) s'applique aux droits ou aux obligations même si ceux-ci :

- a) ne se rapportent pas aux lieux, ne les concernent pas ou n'y font pas référence;
- b) n'ont pas force exécutoire avant la cession;

c) se rapportent à quelque chose qui n'existait pas au moment de la création du bail.

(4) Les parties à un bail peuvent décider conjointement de modifier le paragraphe (2) ou d'en exclure l'application.

(5) Sauf si les parties en conviennent autrement, aucun cédant n'est déchargé de sa responsabilité quant à une quelconque violation du bail, que cette violation ait été commise avant ou après la cession.

(6) Si l'intérêt d'un locateur est cédé, le locataire peut continuer de payer le loyer au cédant jusqu'à ce que le locateur ou le cessionnaire remettent un avis écrit au locataire l'informant que le paiement doit être versé au cessionnaire. [TRADUCTION]

[115] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition précisant qu'une personne qui obtient une cession dans l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire devrait avoir tous les droits et être assujettie à toutes les obligations du cédant aux termes d'un bail commercial sauf si les parties en conviennent autrement. Les membres du groupe de travail ont souligné, d'une part, que ce problème se pose souvent dans les cas d'insolvabilité et en ce qui concerne les questions d'exclusivité, et d'autre part, que les conventions de location détaillées comprennent des dispositions sur la cession. Le groupe estime que la LULC devrait comprendre une disposition semblable à celle recommandée par le comité du BCLI, car cette disposition moderniserait et simplifierait la loi, et procurerait un avantage aux parties dont la convention de location n'a pas été rédigée par un professionnel.

RECOMMANDATION 19

La LULC devrait comprendre une disposition précisant qu'une personne qui obtient une cession dans l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire a tous les droits et est assujettie à toutes les obligations du cédant aux termes d'un bail commercial sauf si les parties en conviennent autrement

2.5.7 Loyer à venir

[116] La question du loyer à venir découle de la décision que la Cour suprême du Canada a rendue dans l'arrêt *Highway Properties*. Dans cet arrêt, la Cour a créé un quatrième recours à la disposition du locateur lorsqu'un locataire répudie son bail : le locateur peut transmettre un avis au locataire, mettre fin au bail et demander des dommages-intérêts pour la violation du bail, y compris pour les pertes à venir. Le juge Laskin s'est exprimé en ces termes à la page 716 de l'arrêt :

Le droit jurisprudentiel reconnaît au propriétaire trois recours exclusifs lorsqu'un locataire viole fondamentalement le bail ou le répudie entièrement, comme dans la présente affaire. Il peut ne rien faire pour changer les rapports propriétaire-locataire, mais supposant que le bail reste en vigueur simplement demander l'exécution des dispositions et poursuivre en recouvrement du loyer ou de dommages-intérêts. Deuxièmement, il peut mettre fin au bail, en conservant évidemment son droit d'action pour les loyers échus et

exigibles ou pour les dommages-intérêts résultant de violations d'engagements antérieures à la date où il a été mis fin au bail. Troisièmement, il peut donner avis au locataire de son intention de sous-louer l'immeuble pour le compte de ce dernier et ainsi, entrer en possession. En fait, l'avocat de l'appelante propose une quatrième façon de procéder, savoir : le propriétaire peut mettre fin au bail, mais en avisant le locataire défaillant que des dommages-intérêts seront demandés à titre de dommages-intérêts présentement recouvrables pour perte des avantages du bail sur la période encore à courir. Évidemment, un élément de ces dommages-intérêts consisterait en la valeur actuelle du loyer à venir et impayé pour la période à courir du bail moins la valeur locative réelle des locaux pour cette période.

[117] Les tribunaux inférieurs ont largement accepté le principe du loyer à venir établi dans l'arrêt *Highway Properties*, mais les modalités détaillées des demandes relatives au loyer à venir ont suscité une certaine confusion¹³⁰.

[118] La Law Reform Commission of British Columbia a laissé entendre que la loi sur les locations commerciales devrait réaffirmer le droit encadrant les demandes de loyer à venir afin de clarifier un aspect du droit difficile et « flou » [TRADUCTION].¹³¹ Elle a recommandé la disposition suivante :

Loyer à venir

- 11 (1) Lorsqu'un locataire cesse d'occuper les lieux et que les circonstances font en sorte que le locateur peut exercer un droit de rentrée et un droit de reprendre possession des lieux, aucune demande, sauf dans la mesure permise par le présent article, peu importe la façon dont elle est formulée ou présentée, ne peut revendiquer les éléments suivants :
- a) la valeur de l'arriéré de loyer au moment où le locataire a cessé d'occuper les lieux;
 - b) le loyer payable conformément à une disposition relative au paiement par anticipation;
 - c) les dommages-intérêts ou une autre indemnisation établie relativement au loyer qui n'était pas en souffrance au moment où le locataire a cessé d'occuper les lieux.
- (2) Le paragraphe (1) s'applique peu importe si le locataire :
- a) exerce son droit de rentrée et son droit de reprendre possession des lieux;
 - b) choisit de confirmer ou de résilier la convention de location.
- (3) Dans les circonstances décrites au paragraphe (1), le locateur a droit à une indemnisation équivalente :
- a) au total, calculé indépendamment de la disposition relative au paiement par anticipation :
 - (i) de l'arriéré de loyer à la date du procès,
 - (ii) la valeur actuelle du loyer payable après la date du procès;
 - b) au total des éléments suivants :
 - (i) dans la mesure dans laquelle les lieux ont été reloués, la valeur actuelle du loyer payé ou payable par le ou les nouveaux locataires,

(ii) la valeur actuelle, le cas échéant, de toute partie des lieux qui n'a pas été relouée pour toute partie de la durée restante de la location.
[TRADUCTION]

[119] Cependant, le comité du BCLI n'a pas recommandé d'inclure dans une nouvelle loi sur les locations commerciales une réaffirmation du droit régissant les demandes de loyer à venir au motif que les dispositions nécessaires seraient trop complexes¹³².

[120] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une réaffirmation du droit régissant les demandes de loyer à venir d'un locateur adressées à un locataire qui a abandonné les lieux loués. Malgré le fait qu'une telle disposition contribuerait à rendre la loi plus accessible et la clarifierait, les membres du groupe de travail pratiquant le droit dans le domaine de la location commerciale ont indiqué qu'ils n'avaient pas eu beaucoup de difficulté à cet égard et qu'ils n'avaient pas été témoins de situations où des personnes avaient eu de la difficulté à cet égard, et ont laissé entendre qu'une telle disposition ne serait pas nécessaire. Le groupe de travail a également souscrit à l'opinion du comité du BCLI, à savoir qu'il serait trop complexe d'inclure des dispositions réaffirmant le droit régissant le loyer à venir.

RECOMMANDATION 20

La LULC ne devrait pas comprendre de disposition réaffirmant le droit régissant le loyer à venir.

2.5.8 Sécurité de tenure

[121] La sécurité de tenure (ou le manque d'une telle sécurité) peut devenir problématique si les baux commerciaux sont considérés comme purement contractuels. Dans leur ouvrage, MM. Brock et Phillips ont décrit cette problématique en ces termes :

En droit traditionnel des biens, l'un des principaux attributs de la conceptualisation du bail est la sécurité de tenure pour le locataire pour toute la durée du bail. Le locataire possède un domaine que le locateur peut récupérer uniquement dans certaines situations, comme une action en déchéance pour bris de condition, soit celle qui se produit le plus souvent. Le locateur ne peut pas simplement « violer » le bail, reprendre possession des lieux et payer des dommages-intérêts. En effet, la loi en fait plus pour protéger la tenure : elle interprète rigoureusement les dispositions sur la déchéance, autorise une renonciation implicite des droits de déchéance et permet aux locataires de demander un redressement dans des circonstances appropriées, même si une condition a été violée. Bien entendu, la sécurité de tenure est assurée uniquement parce qu'aux termes de la loi, le bail est considéré comme un contrat signé accordant un domaine au locataire¹³³.

[122] La sécurité de tenure était également en cause dans l'arrêt *Evergreen*¹³⁴. Dans cet arrêt, la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a remplacé une injonction provisoire par une injonction permanente qui avait été accordée pour empêcher un locataire de rentrer dans un immeuble loué dans l'objectif de le démolir. Le raisonnement de la Cour d'appel s'appuyait en partie sur la nouvelle conception du bail comme un contrat :

[31] Dans cette affaire, après avoir examiné le droit applicable, le juge, en son cabinet, semblait estimer qu'il devait choisir entre les recours se rapportant au bail à titre de transport à bail et les recours se rapportant au bail à titre de contrat. En effet, il a traité ces recours comme s'ils se trouvaient chacun dans un compartiment étanche. Il a décidé de considérer le bail comme un transport à bail et a conclu qu'en raison du fait qu'Evergreen n'avait pas de droit de rentrée, il était inutile de discuter de la question de savoir si des dommages-intérêts étaient un recours adéquat. Il n'a pas tenu compte de la tentative d'Evergreen d'invoquer une « violation efficace » [TRADUCTION] pour appuyer son recours, et a souligné que ce principe s'appliquerait, en tout état de cause, uniquement si le bail était considéré comme un contrat. (À mon avis, le renvoi à ce concept n'a servi qu'à brouiller les cartes.) Par conséquent, il a refusé de faire une déclaration selon laquelle les dommages-intérêts, au lieu de l'application particulière du bail, seraient un recours efficace pour la violation du bail en question, car à son avis, la question des dommages-intérêts ne s'est jamais posée.

[32] À mon avis, avant de déterminer les recours appropriés, le juge en son cabinet aurait dû tenir compte des considérations d'équité entre les parties, y compris tout facteur se rapportant au « caractère unique » du bien transporté à bail et le préjudice relatif, le cas échéant, causé par le fait d'obliger le locateur à respecter les modalités rigoureuses du bail. Il disposait de nombreux éléments de preuve à cet égard. Il a plutôt décidé de rejeter d'emblée les dommages-intérêts et d'imposer une mesure injonctive équivalente à l'application particulière du bail. Il a commis une erreur en adoptant ce point de vue.

[33] Les mesures injonctives et l'application particulière du bail sont deux recours équitables. Ils sont suffisamment liés dans cette affaire, et ainsi, les considérations d'équité évaluées seraient semblables dans les deux cas. Les considérations d'équité pourraient ou non favoriser une mesure injonctive. [...] [TRADUCTION]

La demande d'autorisation d'interjeter appel présentée à la Cour suprême a été accueillie, mais les parties sont parvenues à un règlement avant que l'affaire ne soit entendue.

[123] L'arrêt *Evergreen* a été cité uniquement dans deux provinces outre la Colombie-Britannique, à savoir l'Ontario et l'Alberta. Dans la décision rendue en Alberta, à savoir *Edmonton Flying Club c. Edmonton Regional Airports Authority*, 2013 ABCA 91, l'arrêt *Evergreen* faisait partie des cas cités à titre d'autorité en ce qui concerne la proposition selon laquelle les injonctions obligeant des opérations « continues » dans une situation de location à bail ont été en grande partie inefficaces. Cette affaire portait sur une tentative d'obtenir une injonction pour obliger les appelants à maintenir les activités d'un aéroport.

[124] Dans l'arrêt *1465152 Ontario Ltd c. Amexon Development Inc*, 2015 ONCA 86, la Cour d'appel de l'Ontario a tiré une conclusion à l'opposé de celle que la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a tirée dans l'arrêt *Evergreen*, deux affaires dont les faits sont très semblables. Le locateur a tenté de s'appuyer sur l'arrêt *Evergreen*, mais la Cour d'appel de l'Ontario a tiré une conclusion différente. Elle s'est exprimée en ces termes :

[25] En l'espèce, le juge de première instance s'est penché sur la question de savoir s'il était adéquat d'accorder des dommages-intérêts, puis il a formulé à juste titre l'observation suivante : « Les injonctions demeurent un outil puissant pour préserver les

droits de propriété et pour empêcher les conduites délictueuses. » Le locateur a tenté de s'introduire dans les lieux loués sans aucune autorisation, de résilier le bail et de démolir les lieux loués. Dans ces circonstances, le juge de première instance avait le pouvoir discrétionnaire d'empêcher le locateur de s'introduire dans les lieux loués sans autorisation et je ne vois aucune erreur dans la façon dont il a exercé ce pouvoir discrétionnaire.

[26] Deuxièmement, le locateur fait valoir que le locataire demandait une injonction pour une fin inappropriée, à savoir pour améliorer sa position de négociation avec le locateur. Selon le locateur, il s'agit là d'un motif justifiant le rejet d'une demande d'injonction. Certes, certains tribunaux ont refusé d'accorder une injonction après avoir conclu que la demande de mesure injonctive était utilisée pour mener de dures négociations au lieu de protéger la jouissance réelle des droits de propriété de bonne foi : *Michael Santarsieri Inc. c. Unicity Mall Ltd.* (1999), 181 D.L.R. (4th) 136 (C.A. Man.), au paragraphe 25, et *Denovan c. Lee* (1989), 65 D.L.R. (4th) 103 (B.C.C.A.), à la page 106. Cependant, en l'espèce, le juge de première instance n'a pas conclu que le locataire demandait une injonction pour une fin inappropriée. Il a plutôt conclu que le locataire avait eu une conduite délictueuse.

[27] Enfin, le locateur fait valoir que l'injonction permanente était un recours disproportionné dans les circonstances, car il était déraisonnable de permettre au locataire de continuer d'occuper les lieux, qui représentaient moins de 3 % de la superficie locative totale de l'immeuble tandis que tous les autres locataires avaient libéré les lieux. Je suis d'avis de rejeter cet argument pour deux motifs. Premièrement, comme il l'est souligné dans l'ouvrage *Injunctions and Specific Performance*, à 4.590 :

Lorsqu'il y a une atteinte directe touchant la propriété du demandeur et que cette atteinte constitue une intrusion, la règle favorable à une mesure injonctive est encore mieux établie que celle applicable dans les affaires de nuisance. Particulièrement lorsque l'intrusion est délibérée et continue dans le temps, il est généralement difficile de justifier le refus d'accorder une injonction prohibitive. Dans ces circonstances, un jugement en dommages-intérêts équivaut à une expropriation sans sanction légale. [...] Le problème de l'« extorsion » a suscité moins de préoccupations dans les affaires d'intrusion que dans les affaires de nuisance. Même dans les cas où le demandeur attend simplement d'obtenir la somme la plus élevée possible et ne subit aucune perte effective en raison de l'intrusion, les tribunaux accordent des injonctions. Il est possible de dire que de telles ordonnances font valoir le droit du demandeur d'exploiter la propriété pour la valeur qu'elle représente pour le défendeur et empêchent celui-ci de faire échouer le processus de négociation. [Notes de bas de page omises.]

[28] En outre, le juge de première instance a soupesé les intérêts respectifs des parties et a ajusté la portée de l'injonction en fonction de ce qui était nécessaire pour interdire le comportement illégal particulier du locateur, c'est-à-dire son intention de s'introduire

dans les lieux loués sans autorisation conformément à l’avis d’expulsion afin de mettre fin à la location. [...] [TRADUCTION]

[125] Le comité du BCLI a recommandé de ne pas inclure dans une nouvelle loi sur les locations commerciales des dispositions offrant une sécurité de tenure aux locataires pour les motifs suivants :

[I]l est prématuré d’adopter des dispositions législatives régissant cette question. Le concept de la sécurité de tenure repose sur le maintien du locataire sur place. La jurisprudence portant sur l’exécution particulière de contrats relatifs au bien-fonds semble aller dans le sens inverse. Ce ne sont pas tous les locataires qui méritent le droit de rester sur place et il serait problématique que la loi leur accorde ce droit¹³⁵.

[126] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition offrant une sécurité de tenure aux locataires. Le groupe de travail a souligné que l’arrêt *Evergreen* n’a pas été respecté dans d’autres administrations et que les tribunaux devraient être en mesure d’établir, au cas par cas, si les locataires méritent une sécurité de tenure dans leur propre situation. En outre, le groupe de travail a souligné que la levée de la déchéance fait partie des recours à la disposition des locataires et qu’une disposition assurant la sécurité de tenure n’est pas nécessaire et ne serait pas appropriée dans toutes les situations.

RECOMMANDATION 21

La LULC ne devrait pas comprendre de disposition offrant une sécurité de tenure aux locataires.

QUESTION DE CONSULTATION 3

Est-ce qu’il existe d’autres principes contractuels que le groupe de travail devrait envisager d’inclure dans la LULC?

2.6 Baux de centres commerciaux

[127] Les baux de centres commerciaux se distinguent des autres baux commerciaux en raison du grand nombre de détaillants-locataires louant tous une partie des mêmes lieux appartenant à un seul et unique locateur. Le groupe de travail a discuté de deux questions particulières en ce qui concerne les baux commerciaux : (1) les enjeux relatifs à l’application de clauses restrictives des baux de centres commerciaux et la question de savoir si des dispositions législatives à cet égard seraient utiles; (2) la question de savoir si les litiges entre les locateurs et les locataires dans les centres commerciaux concernant le défaut du locateur de louer des locaux vacants devraient être régis par la procédure sommaire de résolution des litiges.

2.6.1 Disposition relative à l’usage exclusif et clauses restrictives dans les baux de centres commerciaux

[128] Des conflits peuvent survenir en raison des intérêts distincts du locateur et des locataires dans un centre commercial. Par exemple, un conflit peut éclater lorsqu'un locataire veut que la disposition relative à l'usage exclusif englobe la plus grande variété possible de marchandises, tandis que le locateur veut exactement le contraire pour éviter tout chevauchement entre les différents locataires du centre commercial¹³⁶. Dans un centre commercial, certains commerces peuvent vendre une variété de marchandises, ce qui complique encore plus la négociation des dispositions des baux des différents locataires portant sur l'usage :

Aujourd'hui, dans le contexte des baux commerciaux, les dispositions les plus importantes, qui sont également les plus controversées, sont celles limitant ou restreignant le droit d'un locataire d'exploiter une entreprise entrant en concurrence avec une autre dans un secteur donné, et celles interdisant au locateur de louer des locaux d'un centre commercial à un locataire entrant en concurrence avec un locataire exploitant déjà une entreprise dans le centre commercial en question. Les dispositions interdisant au locateur de louer les lieux à un locataire en particulier sont parfois appelées des « clauses d'exclusivité », si on les voit de façon positive, ou des « clauses restrictives », si on les voit de façon négative. Les dispositions limitant le droit d'un locataire d'exploiter une entreprise entrant en concurrence avec une autre sont appelées des « clauses de rayon d'achalandage » ou des « clauses de non-concurrence¹³⁷ ».

[129] Comme les baux commerciaux sont encore considérés à la fois comme un contrat et comme une cession de propriété, les parties au bail sont liées par la relativité contractuelle et la connexité de domaine. Compte tenu de ces règles, un locataire ne peut pas appliquer de clauses restrictives à l'encontre d'un autre locataire directement, car il n'y a pas de relativité contractuelle ni de connexité de domaine entre ces deux locataires.

[130] Pour remédier à cette situation, les tribunaux sont prêts à supposer la présence de « plans d'immeuble » ou de « communautés d'intérêts », qui permettent aux locataires d'appliquer des clauses restrictives entre eux même s'ils n'ont pas de relativité contractuelle. S'il n'existe pas de communauté d'intérêts conformément aux critères établis, les tribunaux n'utiliseront pas cette doctrine pour supposer l'existence d'une clause restrictive. Ainsi, le seul recours à la disposition du locataire sera fondé sur la violation de la clause restrictive de la part du locateur¹³⁸. Peu de litiges ont porté sur cette question.

[131] Aucune commission de réforme du droit ne s'est penchée sur cette question avant le groupe de travail du BCLI examinant la *Loi sur la location commerciale*. Le groupe de travail a recommandé de ne pas inclure dans les lois provinciales sur les locations commerciales des dispositions régissant ce domaine du droit, car « la meilleure façon de régler les questions consiste à se reporter à la common law, qui ne cesse d'évoluer¹³⁹ ».

[132] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si la LULC devrait comprendre une disposition permettant aux locataires d'un centre commercial d'appliquer une disposition d'usage exclusif ou une clause restrictive directement à l'encontre d'un autre locataire du centre commercial même s'il n'existe aucune relation contractuelle entre ces deux locataires. Les membres ont reconnu que la LULC ne devrait pas régir ce type de situations et que les locataires devraient être en mesure de s'attendre à ce que les locateurs leur accordent un usage permis. En outre, le groupe de travail a souligné que certains centres commerciaux ont un titre de

copropriété, auquel cas il n’y a pas de locateur et les clauses restrictives sont appliquées d’une façon tout à fait différente. L’ajout d’une telle disposition dans la loi s’écarterait inutilement des règles de common law régissant la relativité contractuelle et la connexité de domaine et de la façon dont elles s’appliquent aux baux.

RECOMMANDATION 22

La LULC ne devrait pas comprendre de disposition permettant au locataire d’un centre commercial d’appliquer une disposition d’usage exclusif ou une clause restrictive directement à l’encontre d’un autre locataire du centre commercial.

2.6.2 Résolution des litiges – Défaut du locateur de louer des locaux vacants

[133] Les locataires sont souvent aux prises avec le même problème, qui se pose lorsqu’un locateur veut réaménager les lieux lui appartenant :

Un locateur peut décider, en raison de nouveaux facteurs économiques ou de l’âge d’un immeuble, de simplement démolir l’immeuble en totalité pour en construire un nouveau. Si le locateur n’a pas prévu cette possibilité, il se peut que certains locataires ne soient pas prêts à abandonner leur bail, auquel cas ils auront le droit de continuer d’occuper les lieux. Un locateur s’expose à un risque de devoir verser des dommages-intérêts considérables s’il expulse des locataires sans que ceux-ci n’aient commis une violation valable du bail¹⁴⁰.

[134] En raison de la fréquence des litiges de cette nature, le comité du BCLI a recommandé d’inclure dans la loi des dispositions énonçant clairement que ces litiges entrent dans la portée de la procédure sommaire de résolution des litiges.

[135] Le groupe de travail a discuté de la question de savoir si les dispositions de la LULC sur la procédure sommaire de résolution des litiges devraient comprendre une disposition régissant les litiges survenant dans les centres commerciaux ou les propriétés à locataires multiples lorsqu’un locateur ne loue pas des locaux vacants dans l’objectif d’entreprendre un réaménagement. Les membres du groupe de travail se sont entendus pour ne pas recommander d’inclure une telle disposition dans la loi, au motif que ce type de litige est trop complexe pour la procédure sommaire de résolution et qu’une disposition de cette nature pourrait inciter les locateurs à traiter un droit de propriété à bail comme un droit non lié à la propriété.

2.7 Procédure sommaire de résolution des litiges

[136] Il existe différentes procédures (c.-à-d. procédures judiciaires, procédures d’autoprotection, procédures sommaires) pour régler les litiges découlant du rapport locateur-locataire dans les provinces et les territoires du Canada. La portée et le traitement de ces procédures peuvent varier et se chevaucher. La création d’une seule et même procédure

regroupant les procédures législatives et les procédures de la common law qui se chevauchent simplifierait et rationaliserait la loi.

[137] S'il existait une seule procédure de résolution des litiges et non différentes procédures comme c'est actuellement le cas, le règlement des litiges entre les locateurs et les locataires commerciaux serait plus rapide. Les locateurs et les locataires qui se représentent eux-mêmes auraient beaucoup plus de facilité à s'y retrouver dans la procédure et cette procédure serait moins coûteuse, ce qui pourrait ainsi accroître leur accès à la justice.

[138] Le groupe de travail s'est penché de façon approfondie sur cette question au cours de la discussion qu'il a eue en mai 2016 sur les locataires après terme et a formulé plusieurs recommandations relatives à la procédure sommaire de résolution des litiges dans le Rapport d'étape n° 4 (2016) :

Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales devrait prévoir une procédure de type sommaire permettant de résoudre certains litiges concernant un locataire coupable d'occupation après terme. Un locateur devrait pouvoir recourir à cette procédure pour reprendre possession d'un lieu occupé par un locataire après terme. Un locataire devrait aussi pouvoir utiliser cette procédure pour reprendre possession d'un lieu et pouvoir invoquer un éventail de moyens de défense lorsqu'un locateur emploie cette procédure pour prendre possession d'un lieu.

Recommandation préliminaire : La procédure sommaire devrait être simplifiée [pour les locataires après terme]; elle ne devrait plus comporter deux étapes. La présence de ces deux étapes ne confère aucun avantage important et elle augmente le coût et la durée des procédures. Qui plus est, il faudrait supprimer les formalités requises à la première étape de la procédure, car elles sont indûment techniques.

Recommandation préliminaire : Les mesures de redressement pouvant découler d'une procédure sommaire ne devraient pas se limiter à un bref de mise en possession. Les tribunaux devraient pouvoir se saisir pleinement de ces dossiers; la loi uniforme sur les locations commerciales devrait mentionner que la cour peut rendre toute ordonnance qu'elle juge nécessaire pour régler le litige sur lequel elle doit statuer. Si certains aspects du litige sont trop complexes pour être traités au cours d'une procédure sommaire, ils peuvent être disjoints et abordés dans le cadre d'un procès.

Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales devrait appliquer l'approche proposée par le British Columbia Law Institute. La loi devrait prévoir une disposition habilitante au sein de la disposition globale de résolution des litiges, et les détails de la procédure devraient être établis dans un règlement. Le Groupe de travail pourrait rédiger ce règlement et élaborer un modèle de procédure; toutefois, il faudrait que chaque province modifie ce modèle pour incorporer ses propres règles de procédure, y compris le délai imparti pour chaque étape de la procédure.

[139] Dans des rapports d'étape antérieurs, le groupe de travail a formulé les recommandations décrites ci-dessous sur la procédure sommaire de résolution des litiges.

Recommandation préliminaire : Le recours prévu en cas de violation de l'obligation d'agir raisonnablement en ce qui a trait à la cession et à la sous-location devrait être énoncé dans la procédure sommaire de résolution des litiges d'une loi uniforme sur les locations commerciales.

Recommandation préliminaire : La saisie-gagerie devrait être énoncée dans la procédure sommaire de résolution des litiges d'une loi uniforme sur les locations commerciales.

Recommandation préliminaire : Une loi uniforme sur les locations commerciales devrait exiger que les frais facturés pour la saisie-gagerie soient « raisonnables ». Les litiges concernant les frais facturés pour la saisie-gagerie peuvent être soumis au contrôle du registraire dans le cadre de la procédure sommaire de résolution des litiges qui sera énoncée dans une loi uniforme sur les locations commerciales.

Recommandation préliminaire : Les litiges concernant la saisie-gagerie devraient être entendus à la suite de l'application de la procédure sommaire de résolution des litiges énoncée dans une loi uniforme sur les locations commerciales.

[140] Comme le groupe de travail a déjà recommandé d'inclure une procédure sommaire de résolution des litiges dans la LULC afin de régler les litiges mentionnés ci-dessus (locataires après terme, saisie-gagerie, cession et sous-location), et d'énoncer les détails de cette procédure, le cas échéant, dans un règlement, les seules questions restantes dont le groupe de travail devait discuter étaient les suivantes :

- la question de savoir s'il conviendrait d'ajouter des litiges à la liste des litiges régis par la procédure sommaire;
- la question de savoir s'il convient d'adopter ou de modifier le règlement que propose le BCLI en ce qui concerne la procédure sommaire de résolution des litiges, ou de laisser à chaque province et à chaque territoire le soin de créer leur propre règlement en fonction de leurs règles judiciaires uniques.

2.7.1 *Portée de la procédure*

[141] Le comité du BCLI a dressé une liste de litiges qui pourraient être résolus au moyen de sa procédure sommaire¹⁴¹.

[142] Le groupe de travail a commencé à discuter des types de litiges qui devraient être résolus au moyen de la procédure sommaire de résolution des litiges et a rapidement conclu que la question sous-jacente la plus fondamentale consiste à savoir si la procédure sommaire de résolution des litiges devrait viser à offrir un redressement immédiat ou urgent à une partie, ou encore, si elle devrait viser principalement à limiter le nombre de procédures. Lorsque cette question fondamentale sera tranchée, il sera plus facile d'établir les types de litiges assujettis à la procédure sommaire de résolution des litiges.

QUESTION DE CONSULTATION 4

Quel serait l'objectif global de la procédure sommaire de résolution des litiges?

2.7.2 Procédure

[143] Le comité du BCLI a recommandé d'inclure les règles de procédure de la procédure sommaire de résolution des litiges dans un règlement au lieu de les inclure directement dans la loi. Le comité du BCLI a également rédigé une proposition de règlement de procédure énonçant les règles applicables à différentes questions, comme les affidavits et les délais¹⁴².

[144] Les membres du groupe de travail ont reconnu qu'il serait trop complexe de rédiger une procédure directement dans la LULC compte tenu des exigences procédurales particulières de chaque province et de chaque territoire.

RECOMMANDATION 23

La LULC ne devrait comprendre aucune règle de procédure se rapportant à la procédure sommaire de résolution des litiges.

¹ Voir par exemple la *Rent Distress Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 403, ou la *Civil Enforcement Act*, R.S.A. 2000, ch. C-15, art. 104 et 105.

² Voir par exemple la *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, R.S.A. 2000, ch. L-5.

³ Voir par exemple la *Land Titles Act*, 2000, S.S. 2000, ch. L-5.1, art. 137 à 146, ou la *Land Titles Act*, R.S.A., art. 95 à 101.

⁴ Voir par exemple la *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 253, art. 45.

⁵ Voir Commission de réforme du droit de l'Ontario, *Report on Landlord and Tenant Law* (Toronto : The Commission, 1976) [rapport de la CRDO]; Law Reform Commission of British Columbia, *Distress for Rent* (LRC 53) (Vancouver : The Commission, 1981) et *Report on the Commercial Tenancy Act* (LRC 108) (Vancouver : The Commission, 1989) [rapport de la LRCBC]; Commission manitobaine de réforme du droit, *Distress for Rent in Commercial Tenancies* (rapport n° 81) (Winnipeg : The Commission, 1994), *Covenants in Commercial Tenancies* (rapport n° 86) (Winnipeg : The Commission, 1995) [rapport de la CMRD n° 86], *Fundamental Breach and Frustration in Commercial Tenancies* (rapport n° 92) (Winnipeg : The Commission, 1996) [rapport de la CMRD n° 92], *Commercial Tenancies : Miscellaneous Issues* (rapport n° 95) (Winnipeg : The Commission, 1996) [rapport de la CMRD n° 95]; Law Reform Commission of Saskatchewan, *Proposals Relating to Distress for Rent* (1993); *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* (BCLI, 2009) (Vancouver, the BCLI: 2009), p. 53 [rapport du BCLI sur les propositions].

⁶ Le projet de loi 10 portant modification de la *Commercial Tenancy Act*, 2^e sess., 35^e Parl., Colombie-Britannique, 1993, d'après le rapport de la LRCBC, *ibid.*, n'a jamais été adopté.

⁷ Le *Code civil du Québec* a été adopté en 1991 et est entré en vigueur en 1994. Le code précédent du Québec, le *Code civil du Bas-Canada*, est entré en vigueur en 1866. La révision et la reformulation complètes du droit privé au Québec préalables à l'adoption du *Code civil du Québec* ont débuté dans les années 1950 et ont nécessité quarante ans de travail. Les dispositions relatives à la location commerciale sont définies aux articles 1851 et suivants.

⁸ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5.

⁹ Les dispositions des lois provinciales sont énoncées ci-dessous.

- En Alberta, dans le cas des baux pour une ou plusieurs vies, ou pour les baux de plus de trois ans, la *Land Titles Act* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, si : (1) le loyer est en retard de deux mois; (2) le locataire omet de respecter un engagement du bail, qu'il soit exprès ou implicite, pendant une période continue de deux mois; (3) certaines réparations ne sont pas effectuées dans les délais établis dans l'avis de défaut du locateur.

- En Saskatchewan, la *Landlord and Tenant Act* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, si le loyer est en retard de deux mois civils ou si le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de désordre.
- Au Manitoba, la *Landlord and Tenant Act* prévoit un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, si le loyer est en retard de 15 jours ou si le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche. La *Real Property Act* prévoit également que le locateur peut rentrer dans les lieux dans l'une ou l'autre des situations suivantes : (1) le loyer est en retard; (2) le locataire omet de respecter un engagement du bail, qu'il soit exprès ou implicite, pendant une période continue de deux mois; (3) des réparations exigées aux termes d'un avis ne sont pas effectuées dans les délais établis.
- En Ontario, la *Loi sur la location commerciale* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, si le loyer est en retard de 15 jours ou si le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de désordre.
- Au Nouveau-Brunswick, la *Loi sur les propriétaires et locataires* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, si le loyer est en retard de 15 jours ou si le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche.
- À l'Île-du-Prince-Édouard, la *Landlord and Tenant Act* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, sauf si les parties en conviennent autrement, si le loyer est en retard de 15 jours ou si le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche.
- Aux Territoires du Nord-Ouest, la *Loi sur la location commerciale* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, dans l'une ou l'autre des situations suivantes : (1) le loyer est en retard de deux mois civils; (2) le locataire omet de respecter un engagement du bail, qu'il soit exprès ou implicite, pendant une période continue de deux mois; (3) certaines réparations ne sont pas effectuées dans les délais établis dans l'avis; (4) le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche.
- Au Nunavut, la *Loi sur la location commerciale* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, dans l'une ou l'autre des situations suivantes : (1) le loyer est en retard de deux mois civils; (2) le locataire omet de respecter un engagement du bail, qu'il soit exprès ou implicite, pendant une période continue de deux mois; (3) certaines réparations ne sont pas effectuées dans les délais établis dans l'avis; (4) le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche.
- Au Yukon, la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière commerciale* suppose qu'il existe un droit de mettre fin au bail, en l'absence de disposition contraire, dans l'une ou l'autre des situations suivantes : (1) le loyer est en retard de deux mois civils; (2) le locataire omet de respecter un engagement du bail, qu'il soit exprès ou implicite, pendant une période continue de deux mois; (3) certaines réparations ne sont pas effectuées dans les délais établis dans l'avis; (4) le locataire est reconnu coupable de tenir une maison de débauche.

¹⁰ Dans le rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 126, la LRCBC a recommandé d'établir dans la loi un droit de rentrée en cas de non-paiement de loyer.

¹¹ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5, p. 53.

¹² Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 94.

¹³ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5, p. 68.

¹⁴ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 168.

¹⁵ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5, p. 68.

¹⁶ Lionel A. Blundell et V.G. Wellings, *Property and Conveyancing Library*, n° 8, *Woodfall's Law of Landlord and Tenant*, vol. 1, Londres, Sweet & Maxwell Limited, 1968, p. 326 [Woodfall's].

¹⁷ *Consultation Paper on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* (BCLI, 2008), Vancouver, BCLI, 2008, p. 59-60 [document de consultation du BCLI] [TRADUCTION].

¹⁸ *Distress for Rent Act 1737* (R.-U.), 11 Geo. 2, ch. 19 (1737).

¹⁹ *Apportionment Act 1834* (R.-U.), 4 et 5 Will. 4, ch. 22 (1834).

²⁰ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 60 [TRADUCTION].

²¹ *Apportionment Act, 1870* (R.-U.), 33 et 34 Vict., ch. 35.

²² Joseph Haworth Redman, *The Law of Landlord and Tenant including the Practice in Ejectment*, 6^e édition, Londres, Butterworth & Co., 1912, p. 408.

²³ *Loi sur la répartition des paiements périodiques*, C.P.L.M. ch. A100.

²⁴ *Loi sur la répartition des paiements périodiques*, L.R.O. 1990, ch. A.23.

²⁵ *Apportionment Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 16.

²⁶ *Apportionment Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. A-14.

²⁷ *Apportionment Act*, R.S.N.L. 1990, ch. A-11.

²⁸ *Loi sur les biens*, L.R.N.-B. 1973, ch. P-19, art. 4-8.

²⁹ *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 57, art. 10-13.

³⁰ Nouvelle-Galles du Sud, *Conveyancing Act 1919* (NGS), art. 142 et 144; Queensland, *Property Law Act 1974* (Qld), art. 231-233; Australie-Méridionale, *Law of Property Act 1936* (AM), art. 63-68; Tasmanie, *Apportionment Act 1871* (Tas.); Victoria, *Supreme Court Act 1986* (Vic.), art. 53-56; Australie-Occidentale, *Property Law Act 1969* (AO), art. 130-134.

³¹ R.S.B.C. 1979, ch. 224.

³² Rapport de la LRCBC, précité, note 5.

³³ Voici des dispositions du modèle de la Law Reform Commission of British Columbia :

(1) Au présent article, une « prestation récurrente » comprend un salaire, une rente, un loyer ou une autre somme payable périodiquement.

(2) Dans l'objectif d'établir les droits ou les obligations se rapportant à une prestation récurrente dans une situation où le droit à un paiement en particulier qui n'est pas arrivé à échéance, la prestation est réputée s'accroître quotidiennement et est répartie en fonction du temps en conséquence.

(3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas à une prestation récurrente si l'entente, l'instrument ou l'autorité dont il découle prévoit :

a) soit qu'aucune répartition ne doit être effectuée;

b) soit qu'une autre règle de répartition s'applique.

³⁴ Report on the Law of Landlord and Tenant (LRC 85-2007), Dublin, The Commission, 2007 [rapport de la LRCI]. Voici des dispositions du modèle de l'Ireland Law Reform Commission :

(1) Le locataire est tenu par défaut de payer un loyer réparti aux termes du présent article.

(2) Le loyer augmente quotidiennement et est réparti en conséquence.

(3) Sous réserve des paragraphes (4) et (5), à un moment entre deux dates auxquelles le loyer est payable :

a) la location est cédée, le locateur a droit à la partie du loyer répartie de la part du cédant et du cessionnaire, respectivement;

b) l'intérêt du locateur est cédé, le locataire demeure responsable de payer la totalité du loyer uniquement lorsque celui-ci est exigible, mais ce loyer est réparti entre le locateur à cette date et le locateur antérieur;

c) la location est légalement résiliée d'une quelconque façon par le locateur ou le locataire, le locataire est responsable d'un loyer réparti accumulé à la date de la résiliation.

(4) Dans toutes les situations décrites au paragraphe (3), le locataire est responsable de payer le loyer réparti ou total uniquement à la date à laquelle le loyer total serait autrement payable aux termes de la location.

(5) Le paragraphe (3) ne s'applique pas lorsque le loyer est payable d'avance et est déjà exigible lorsque l'événement en question se produit.

³⁵ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 62.

³⁶ Bentley, Christopher, John McNair et Mavis Butkus, éd., *Williams & Rhodes Canadian Law of Landlord and Tenant*, édition à feuilles mobiles, 6^e éd., vol. 2, Toronto, Carswell, 1988, 6:10:1 [Williams & Rhodes] [TRADUCTION].

³⁷ *Ibid.* 6:10:2 [TRADUCTION].

³⁸ Woodfall's, précité, note 16, p. 323 [TRADUCTION].

³⁹ Rapport de la LRCI, précité, note 34, p. 56. Voici l'article recommandé :

18(1) Sous réserve du paragraphe (2), dans le cadre d'une location, lorsque le locateur ou le locataire cesse d'avoir un intérêt à l'égard des lieux des suites d'une cession ou autrement, le loyer et les autres paiements se rapportant à cette location ainsi que la totalité des obligations et des dispositions se rapportant à cet intérêt sont :

a) répartis, en fonction des différentes parties des lieux, entre ces parties;

b) sont applicables par les parties ou à l'encontre des parties à qui reviennent les parties ou les intérêts ayant cessé d'exister.

Les alinéas a) et b) s'appliquent comme si les engagements relatifs au loyer, aux autres paiements et aux autres obligations et dispositions avaient été pris séparément uniquement pour chaque partie ou intérêt ayant cessé d'exister.

(2) Tout litige quant à l'application du paragraphe (1) dans une situation en particulier peut être soumis à un tribunal, et le tribunal qui reçoit une demande en ce sens peut ordonner une répartition s'il le juge approprié.

(3) Le présent article s'applique :

- a) aux locations, peu importe le moment où elles ont été créées;
- b) sous réserve des éléments suivants :
 - i. tout accord contraire entre les parties dont l'intérêt cesse d'exister ou d'autres parties intéressées, dans le cas où c'est l'intérêt du locataire qui cesse d'exister, tout engagement concernant un consentement devant être accordé par le locateur.

⁴⁰ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 63 [TRADUCTION].

⁴¹ *Loi sur la location de locaux d'habitation*, L.N.-B. 1975, ch. R-10.2, art. 22; *Residential Tenancies Act*, 2006, S.S. 2006, ch. R-22.0001, art. 41; *Loi sur la location à usage d'habitation*, C.P.L.M. ch. R119, art. 15; *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, LO 2006, ch. 17, art. 15; *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. R-5, art. 13; *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. R-5, art. 13; *Residential Tenancy Act*, S.B.C. 2002, ch. 78, art. 22; *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, LY 2012, ch. 20, art. 21.

⁴² L'article 1905 du *Code civil* est formulé en ces termes : Est sans effet la clause d'un bail stipulant que le loyer total sera exigible en cas de défaut du locataire d'effectuer un versement.

⁴³ *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 196, ch. 57, paragr. 29(6); *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, R.S.A. 2000, ch. L-5, al. 3(b); *Loi sur la saisie-gagerie*, C.P.L.M., ch. D90, paragr. 8(4); *Loi sur la location commerciale*, L.R.O. 1990, ch. L-7, art. 38; *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. C-10, paragr. 24(2); *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10, paragr. 24(2); *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière commerciale*, L.R.Y. 2002, ch. 131, paragr. 36(1); *Winding-up Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. W-5, art. 38; *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1, art. 43.

⁴⁴ *Law and Equity Act*, précité, note 4, art. 25.

⁴⁵ Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 50 [TRADUCTION].

⁴⁶ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 20, p. 81 [TRADUCTION].

⁴⁷ Voir *Bodkin Leasing Corporation v Mighty Moose Holdings Ltd*, 2014 ABQB 280 :

[20] On peut facilement constater que le versement anticipé de paiements de location ne fait qu'accorder au preneur à bail le montant des paiements de location auxquels il a droit, quoique quelque peu précocement puisque le bailleur n'a pas à attendre la fin du bail. Je conviens qu'en soi, des paiements par anticipation ne constituent pas une sanction. Cela dit, le problème tient au fait que le bailleur recouvrera non seulement les paiements de location anticipés, qui sont visés par un facteur de « rendement sur investissement au fil du temps », mais également des intérêts sur ces paiements. Il n'est donc pas fortuit que le bailleur puisse obtenir un jugement, conjugué aux sommes déjà touchées, qui fixera un montant supérieur à celui que le preneur à bail aurait reçu si le bail avait été pleinement exécuté. On ne peut pas affirmer que le paiement du montant exigé en vertu des dispositions en matière de défaut de ce bail, comme il est dit dans *Hav-a-Kar Leasing*, « a seulement comme effet de placer le demandeur dans la situation qui aurait été la sienne si le preneur à bail avait respecté ses obligations aux termes du contrat ».

[27] La Cour d'appel de l'Alberta a confirmé la validité d'un bail similaire à celui dont il est question dans l'affaire *32262 B.C. Ltd. c See-Rite Optical Ltd.*, 1998 A.B.C.A. 89 ([CanLII](#)), 60 Alta. L.R. (3d) 223. Toutefois, le jugement majoritaire de la Cour ne traitait pas directement de la question dont je suis saisi en l'espèce. C'est ce qui ressort de l'observation faite, au paragraphe 38 de l'arrêt, selon laquelle le bailleur avait droit à des paiements par anticipation « (moins, possiblement, un escompte puisque les paiements restants seraient versés par anticipation [...]) ». [TRADUCTION]

Voir également l'affaire *Hav-a-Kar Leasing Ltd c Vekselshtein*, 2012 O.N.C.A. 826, à l'issue de laquelle la Cour a rejeté l'argument du locataire voulant qu'une disposition de paiement de location par anticipation constitue une disposition punitive applicable :

[49] Dans cette affaire, le juge de première instance a conclu que le montant du paiement anticipé prévu dans la disposition contestée du bail, la clause 16, « n'était pas excessif ou abusif » et qu'il « a seulement comme effet de placer [HAK] dans la situation qui aurait été la sienne si [ZV] avait respecté ses obligations aux termes du contrat » (au paragraphe 48). Ces conclusions cadrent avec la mesure normalisée s'appliquant aux dommages-intérêts compensatoires, en vertu de laquelle le demandeur a droit à la valeur de l'exécution promise du contrat. Comme l'a conclu le tribunal dans la décision charnière *Wertheim c. Chicoutimi Pulp Co.*, [1911] A.C.301, p. 307, les dommages-intérêts accordés au demandeur pour rupture de contrat devraient placer le demandeur dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été respecté.

[50] C'est ce qui s'est produit en l'espèce. La disposition de paiement par anticipation énoncée à la clause 16 du bail fait foi du marché conclu entre les parties au moment de la signature du bail au chapitre des dommages que HAK pouvait raisonnablement s'attendre à subir en cas de violation du bail par ZV. Cette situation est en phase avec les principes fondamentaux sous-tendant les dommages-intérêts pour la perte du profit espéré dans le cadre d'un contrat, lesquels principes sont définis dans *Hadley c. Baxendale* (1854), 9 ExCh. Rep. 341, 156 E.R. 145 (Eng. Ex. Div.), p. 151.

[51] Je tiens à souligner que ZV n'a soumis aucun élément de preuve au cours du procès portant que la disposition de paiement par anticipation du bail était injuste ou abusive ou bien qu'elle ne reflétait pas l'estimation raisonnable des parties, au moment de la signature du bail, en ce qui a trait aux dommages-intérêts possibles qui résulteraient de la violation du bail par ZV.

[52] Par conséquent, je suis d'accord avec le juge de première instance pour dire que la disposition contestée s'applique à ZV. [TRADUCTION]

⁴⁸ R.S.C. 1985, ch. B-3.

⁴⁹ Kim Lewison, Nicholas Dowding, juge Morgan, Martin Rodger et Edward Peters, éd., *Woodfall's Law of Landlord and Tenant*, édition à feuilles mobiles, vol. 1. Londres, Sweet & Maxwell, 2013, p. 6/14.

⁵⁰ *Isaacs c. Ferguson* (1886), 26 N.B.R. 1 (C.A.).

⁵¹ Christopher Bentley, John McNair et Mavis Butkus, éd., *Williams & Rhodes Canadian Law of Landlord and Tenant*, édition à feuilles mobiles, 6^e éd., vol. 2, Toronto, Carswell, 1988, 13:10:1 [Williams & Rhodes].

⁵² Richard Olson, *A Commercial Tenancy Handbook*, édition à feuilles mobiles, vol. 1, Toronto, Thomson Carswell, 2004, p. 2-16.

⁵³ Williams & Rhodes, précité, note 51, 3:10:2 [TRADUCTION].

⁵⁴ *Ibid.* [TRADUCTION].

⁵⁵ *Residential Tenancy Act*, S.B.C. 2002, ch. 78, art. 16.

⁵⁶ *Law of Property Act*, R.S.A. 2000, ch. L-7, art. 66.

⁵⁷ *The Residential Tenancies Act, 2006*, S.S. 2006, ch. R-22.0001, art. 13.

⁵⁸ *Loi sur la location à usage d'habitation*, C.P.L.M., ch.-R119, paragr. 192(2).

⁵⁹ *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, ch. 17, art. 13.

⁶⁰ *Loi sur la location de locaux d'habitation*, L.N.-B. 1975, ch. R-10.2, paragr. 10(1).

⁶¹ *Residential Tenancies Act*, 2000, S.N.L. 2000, ch. R-14.1, paragr. 7(1).

⁶² *Loi sur les rapports entre locataires et locataires en matière résidentielle*, L.Y. 2012, ch. 20, art. 11.

⁶³ *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. R-5, paragr. 2(3).

⁶⁴ *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. R-5, paragr. 2(3).

⁶⁵ *Law of Property Act*, R.S.A. 2000, ch. L-7, paragr. 66(1).

⁶⁶ Adrian J. Bradbrook et Clyde E. Croft, *Commercial Tenancy Law in Australia*, Sydney, Butterworths, 1990, 1.10.

⁶⁷ *Law of Property Act*, 1925 (R.-U.), 15 et 16 Geo. 5 ch. 20, paragr. 149(1).

⁶⁸ *Property Law Act*, 2007 (N.Z.), 2007/91, art. 60.

⁶⁹ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 34.

⁷⁰ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 61.

⁷¹ Commission manitobaine de réforme du droit, *Report on Commercial Tenancies: Miscellaneous Issues*, n° 95, p. 5 [rapport de la CMRD] [TRADUCTION].

⁷² Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 10.

⁷³ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 35 [TRADUCTION].

⁷⁴ *Ibid.*, p. 36 [TRADUCTION].

⁷⁵ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5, p. 39 [TRADUCTION].

⁷⁶ Jason Brock et Jim Phillips, *The Commercial Lease: Property or Contract?*, 2001, 38(4) Alta. L. Rev. 989, p. 990 [Brock et Phillips] [TRADUCTION].

⁷⁷ [1971] R.C.S. 562, 17 D.L.R. (3d) 710 [*Highway Properties*].

⁷⁸ Brock et Phillips, précité, note 76, p. 991 [TRADUCTION].

⁷⁹ Gordon Sustrik, *Highway Properties - Look Both Ways Before Crossing*, (1986) 24(3) Alta. L. Rev. 477, p. 481 [TRADUCTION].

⁸⁰ (1896), 27 O.R. 240 (H.C.J.).

⁸¹ (2002), 62 O.R. (3d) 21 (O.N.C.A.).

⁸² Rapport de la LRCI, précité, note 34, p. 34.

⁸³ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 5-8.

⁸⁴ 2005 B.C.C.A. 583.

⁸⁵ Jeffrey W. Lem, *The Amexon Answer to the Evergreen Question*, 2017. Sur Internet : <URL:https://www.building.ca/features/1003732955/>.

⁸⁶ 2015 O.N.C.A. 86.

⁸⁷ 2011 O.N.C.A. 535.

⁸⁸ Brock et Phillips, précité, note 76, p. 1025 (« [...] tous les aspects du droit des baux, sans se limiter à l'abandon et à l'indépendance des engagements, [...] doivent être contractualisés »); p. 1039 (« [...] l'intégration complète des baux dans le droit des contrats est à la fois souhaitable et, avec un peu d'imagination, possible ») [TRADUCTION].

⁸⁹ *Ibid.* p. 1016-1023.

⁹⁰ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 75 [TRADUCTION].

⁹¹ Rapport du BCLI sur les propositions, précité, note 5, p. 41.

⁹² Voici des dispositions proposées par le Comité du BCLI :

Application des règles contractuelles aux baux

5

- (1) Sous réserve de l'article 6 [diminution ou retenue du loyer], le droit contractuel général s'applique en ce qui a trait aux conséquences qu'entraîne la violation d'une disposition d'un bail de la part d'une partie sur le droit à des mesures de redressement et sur l'obligation d'exécution de l'autre partie.
- (2) Sans limiter le paragraphe (1),
 - a. sous réserve de l'article 9 [levée de la déchéance], si un locateur ou un locataire viole une disposition importante du bail, sauf si le bail n'en dispose autrement, l'autre partie peut décider de traiter le bail comme s'il était résilié, mais le bail est résilié uniquement lorsque l'autre partie reçoit un avis l'informant de cette décision;
 - b. si un locataire abandonne les lieux et si le locateur décide de confirmer le bail et de réclamer le paiement du loyer, le locateur a l'obligation d'atténuer ses pertes.
- (3) La *Loi sur les contrats inexécutables* et la doctrine de l'inexécution s'appliquent aux baux.

[TRADUCTION]

⁹³ *Transco Mills Ltd c. Percan Enterprises Ltd* (1993), 100 D.L.R. (4th) 359, 76 B.C.L.R. (2d) 129 (C.A.) : « À mon avis, il est infondé d'exiger au locateur de lieux commerciaux de réduire ses pertes s'il ne résilie pas le bail et réclame le paiement que lui doit le locataire. »; *607190 Ontario Ltd c. First Consolidated Holdings Corp* (1992), 26 R.P.R. (2d) 298 (C. div. Ont.). Cependant, voir *Ma c. UI*, 2007 B.C.P.C. 275, où le juge Dyer de la Cour provinciale s'est exprimé en ces termes : « [L]a question de la réduction est en cause quand il y a relouage pour le compte du locataire. »

⁹⁴ 2008 M.B.Q.B. 219 (affidavit 2009 M.B.C.A. 118).

⁹⁵ 2017 O.N.S.C. 1796.

⁹⁶ Brock et Phillips, précité, note 76, p. 1003 [TRADUCTION].

⁹⁷ Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 61.

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Victoria Gray et Robert D. Holmes, Comments upon the Law Reform Commission of British Columbia Working Paper No. 61 on the Commercial Tenancy Act Prepared for the Real Property Subsection of the B.C. Branch of the Canadian Bar Association, Vancouver, Association du Barreau canadien [Division de la C.-B.], 1988, p. 5 [TRADUCTION].

¹⁰⁰ *Ibid.*, p. 6-7.

¹⁰¹ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 281-282. Voici un extrait de l'ébauche de la loi préparée par la CRDO :

Loyer à venir

11

[...]

(4) Dans les circonstances décrites au paragraphe (1), le locateur est tenu de déployer des efforts raisonnables pour relouer les lieux à un locataire convenable, sans quoi l'indemnisation à laquelle il a droit aux termes du paragraphe (3) est réduite dans la mesure dans laquelle son défaut de déployer des efforts raisonnables a contribué à la perte pour laquelle il veut être indemnisé.

(5) Aux fins du paragraphe (4), le déploiement d'efforts raisonnables pour relouer les lieux n'exige pas au locateur de relouer les lieux en question avant d'autres lieux. [TRADUCTION]

¹⁰² Brock et Phillips, précité, note 76, p. 999 [TRADUCTION].

¹⁰³ Olson, précité, note 52, p. VI.g. [TRADUCTION].

¹⁰⁴ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 88 [TRADUCTION].

¹⁰⁵ Rapport du BCLI, précité, note 5, p. 38.

¹⁰⁶ *Ibid.*, p. 39-40. La disposition proposée est formulée en ces termes :

5(2)b) si un locataire abandonne les lieux et si le locateur décide de confirmer le bail et de réclamer le paiement du loyer, le locateur a l'obligation d'atténuer ses pertes. [TRADUCTION]

¹⁰⁷ *Leightons Investment Trust Ltd c. Cricklewood Property and Investment Trust Ltd*, [1943] K.B. 493, à 496 (C.A. de l'Angl), affidavit pour d'autres motifs, [1945] A.C. 221 (U.K.H.L.).

¹⁰⁸ Par exemple, dans l'affaire *224981 Ontario Inc v Intact Insurance Company*, 2016 O.N.S.C. 642, le propriétaire demandeur a soutenu que le locataire devait continuer de payer un loyer même si l'immeuble où celui-ci réalisait ses activités avait été détruit par un incendie. La Cour n'était pas du même avis que le demandeur et lui a fait savoir que sa position ne cadrerait pas avec la loi de l'Ontario. La Cour a cité l'affaire *Capital Quality Homes Ltd c. Colwyn Construction Ltd*, [1975, (1976), 9 O.R.(2d) 617], dans le cadre de laquelle la Cour d'appel a déclaré ce qui suit :

[30] La doctrine de l'inexécutabilité a été appliquée à des contrats commerciaux depuis *Taylor et al v Caldwell et al* [...] Dans *Cricklewood c. Leighton's* [...] le vicomte Simon, L.C., et lord Wright se sont opposés à l'opinion admise voulant que les baux ne soient pas visés par la doctrine puisqu'un bail, en plus de constituer un contrat, établit un droit sur un bien-fonds transporté à bail pendant la période de location. Je souscris au raisonnement du vicomte Simon, L.C., et à la conclusion à laquelle il est parvenu, à savoir qu'aucun précédent faisant autorité n'interdit l'application de la doctrine de l'inexécutabilité aux contrats ayant trait à la location de biens-fonds. J'adhère également à ses observations portant que la doctrine est flexible et ne devrait pas être limitée par une formule arbitraire.

[38] [...] aucun précédent faisant autorité en Angleterre n'interdit l'application de la doctrine de l'inexécutabilité aux contrats ayant trait à la location de biens-fonds. Je crois que la situation est la même en Ontario et je ne parviens pas à distinguer quelque différence que ce soit entre un bail immobilier et une convention de vente de bien-fonds en ce qui a trait à l'application de la doctrine. [TRADUCTION]

La décision a été confirmée lors de l'instance d'appel (2016 O.N.C.A. 870); cela dit, la Cour d'appel de l'Ontario n'a pas exprimé au chapitre de l'inexécutabilité une position aussi ferme que celle du tribunal inférieur, déclarant ce qui suit :

[17] [...] Même en supposant que Eco-Lux demeure, aux yeux de la loi, astreint à verser un loyer à la suite de la destruction de l'immeuble – une supposition qui pourrait être contestable eu égard à la doctrine de l'inexécutabilité – [...] [Non souligné dans l'original]. [TRADUCTION]

Dans *Canadian Western Bank c. 702348 Alberta Ltd*, 2009 A.B.Q.B. 271, la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta a déclaré ce qui suit au sujet de l'applicabilité de la doctrine de l'inexécutabilité aux baux commerciaux :

[54] Lorsque l'on applique ce critère (le critère relatif à l'inexécutabilité) aux baux commerciaux, on constate, sans surprise, que la doctrine de l'inexécutabilité est souvent perçue comme non applicable. Cela dit, il se pourrait que la doctrine s'applique dans une situation où les installations n'existaient pas au moment de la conclusion du bail et où le locataire n'avait pas pris possession des lieux. [TRADUCTION]

En 2001, dans *Raymond c. Byrapaneni*, 2001 N.B.C.A. 8, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick a décrit comme suit l'applicabilité de la doctrine de l'inexécutabilité aux baux commerciaux :

[11] [...] En règle générale, le principe de l'« impossibilité d'exécution » s'applique à tous les contrats, sauf le contrat de bail. C'est pour cette raison que le locataire demeure tenu, en common law, de payer le loyer même si les locaux qu'il loue sont détruits par un incendie sans qu'il y ait faute de sa part. Cela est vrai même si les locaux sont situés tout en haut d'un immeuble de quinze étages. Le raisonnement juridique invoqué à l'appui de cette conclusion est lié à l'idée généralement admise voulant que puisque le locataire conserve un domaine foncier, il ne puisse jamais y avoir « défaillance totale de contrepartie ». Autrement dit, le locataire a reçu ce à quoi il s'attendait : un domaine foncier.

[12] Il faut reconnaître que, autant que je sache, le Nouveau-Brunswick est la seule province où le principe de l'impossibilité d'exécution a été appliqué pour dégager un locataire de l'obligation de payer un loyer après que des locaux eurent été détruits par un incendie. Le locataire est également en droit de recouvrer la portion du loyer versé à l'avance qui se rapporte à la période pendant laquelle les locaux ne pouvaient pas être occupés [...] [TRADUCTION, CENTRE DE TRADUCTION ET DE TERMINOLOGIE JURIDIQUES, UNIVERSITÉ DE MONCTON]

¹⁰⁹ Rapport de la CMRD n° 92, précité, note 5, p. 23 [TRADUCTION].

¹¹⁰ *Residential Tenancy Act*, S.B.C. 2002, ch. 78, art. 92; *Residential Tenancies Act*, S.A. 2004, ch. R-17.1, art. 40; *Residential Tenancies Act*, 2006, S.S. 2006, ch. R-22.0001, art. 11; *Loi sur la location à usage d'habitation*, C.P.L.M., ch. R119, paragr. 105(1); *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, ch. 17, art. 19; *Loi sur la location de locaux d'habitation*, L.N.-B. 1975, ch. R-10.2, paragr. 11(2); *Rental of Residential Property Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. R-13.1, paragr. 5(3); *Residential Tenancies Act*, 2000, S.N.L 2000, ch. R-14.1, paragr. 7(2); *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. R-5, paragr. 7(1); *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O (Nu) 1988, ch. R-5, paragr. 7(1); *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, L.Y. 2012, ch. 20, art. 102.

¹¹¹ *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 57, art. 30.

¹¹² Rapport de la CMRD n° 92, précité, note 5, p. 23 [TRADUCTION].

¹¹³ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 210-211 [TRADUCTION].

¹¹⁴ *Landlord and Tenant Act*, S.B.C. 1974, ch. 45, al. 61(1)(e).

¹¹⁵ R.S.B.C. 1996, ch. 166.

¹¹⁶ R.S.B.C. 1996, art. 57.

¹¹⁷ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 76 [TRADUCTION].

¹¹⁸ Olson, précité, note 52, I.B.b.

¹¹⁹ *Ibid.*, VI.c. [TRADUCTION].

¹²⁰ *Fundamental Breach: Digging to the "Root" of the Lease*, 8 mars 2011, p. 1.

¹²¹ Olson, précité, note 52, VI.c. [TRADUCTION].

¹²² *Fundamental Breach: Digging to the "Root" of the Lease*, 8 mars 2011, p. 2.

¹²³ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 79; Rapport de la LRCBC, précité, note 19, p. 19; Rapport de la CMRD, précité, note 30, p. 13.

¹²⁴ La Law Reform Commission of British Columbia a proposé les dispositions suivantes :

Diminution ou retenue du loyer

10 (1) Malgré le paragraphe 4(1) [application des règles contractuelles], un locateur ne peut refuser de payer le loyer uniquement parce que le locateur a violé une disposition importante de la convention de location.

(2) Le paragraphe (1) ne limite aucunement le droit d'un locataire :

a) de diminuer le loyer autrement payable du montant établi en fonction :

(i) soit d'un jugement rendu à l'encontre du locateur pour des dommages-intérêts ou une indemnisation en raison de la violation de la convention de location,

(ii) soit de toute obligation s'appliquant indépendamment du rapport locateur-locataire;

b) le droit de cesser de payer le loyer après avoir pris la décision de résilier la convention de location en application du paragraphe 4(2) [application des règles contractuelles].

(3) Si le locateur viole une disposition importante de la convention de location et que le locataire ne souhaite pas résilier la convention en application du paragraphe 4(2) [application des règles contractuelles], le locataire peut alors présenter au tribunal une demande d'ordonnance pour que le loyer payable aux termes de la convention de location :

a) soit réduit :

(i) soit d'un montant équivalent à la diminution de la valeur des lieux pour le locataire des suites de la violation,

(ii) soit d'un montant suffisant pour dédommager le locataire pour les dépenses qu'il a encourues pour remédier à la violation;

b) soit retenu, en tout ou en partie, et versé à une personne pouvant directement ou indirectement avoir recours à la convention de location et veiller à ce qu'elle soit maintenue en règle.

(4) Toute ordonnance rendue aux termes du paragraphe (3) peut être assortie de conditions justes et équitables dans les circonstances.

¹²⁵ La Commission manitobaine de réforme du droit a proposé les dispositions suivantes :

Retenue provisoire du loyer

17.7 (1) Sur requête, en attendant une décision sur une action en déclaration de violation fondamentale, un tribunal peut ordonner, au locataire, lors de son passage en cour, de payer tout loyer ou toute

partie du loyer prévu dans le bail selon les modalités et les conditions que le tribunal considère comme justes.

(2) Toute ordonnance délivrée aux termes du paragraphe (1) a préséance sur tout attournement ou cession de loyer à l'égard des lieux.

¹²⁶ Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 43 [TRADUCTION].

¹²⁷ *Ibid.*, p. 43-48. [TRADUCTION]

¹²⁸ Rapport de la CRDO, précité, note 5, p. 33-35.

¹²⁹ Rapport de la CMRD n° 86, précité, note 5.

¹³⁰ Brock et Phillips, précité, note 20, p. 995-998.

¹³¹ Rapport de la LRCBC, précité, note 5, p. 106-107.

¹³² Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 85.

¹³³ Brock et Phillips, précité, note 20, p. 1030 [TRADUCTION].

¹³⁴ Précité, note 34.

¹³⁵ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 90 [TRADUCTION].

¹³⁶ Harvey M. Haber, *The Commercial Lease: A Practical Guide*, 3^e éd., Aurora, Ontario, Canada Law Book, 1999, p. 139.

¹³⁷ Stephen J. Messinger et Christina Kobi, « Exclusive Rights and Non-Competition Clauses », dans *Shopping Centres Leases*, 2^e éd. Harvey M. Haber Editor, Aurora, Ontario, Canada Law Book, 2008, p. 552 [TRADUCTION].

¹³⁸ Olson, précité, note 52, p. 3-56.3.

¹³⁹ Document de consultation du BCLI, précité, note 17, p. 130 [TRADUCTION].

¹⁴⁰ Olson, précité, note 52, p. 7-35 [TRADUCTION].

¹⁴¹ Voici un extrait de la liste des litiges proposée par le comité du BCLI :

Procédure sommaire de résolution des litiges

12(1) Le tribunal peut, sur réception d'une demande présentée au titre de la procédure sommaire de résolution des litiges prescrite, rendre une ou plusieurs ordonnances parmi les suivantes :

a) une ordonnance exigeant au locateur ou au locataire :

(i) soit de reprendre possession des lieux,

(ii) soit d'obtenir des dommages-intérêts ou un autre redressement des suites de la violation d'une disposition importante du bail;

b) une ordonnance exigeant au locateur :

(i) soit de récupérer l'arriéré de loyer,

(ii) soit d'obtenir une indemnisation pour l'usage et l'occupation des lieux en application de l'alinéa 14a) [indemnisation d'un locataire qui se maintient illégalement dans les lieux];

(iii) soit d'obtenir une indemnisation en application de l'alinéa 14b) [indemnisation d'un locataire qui se maintient illégalement dans les lieux];

c) si un locateur ou un locataire n'a pas remis une copie signée du bail à l'autre partie conformément à la présente loi ou à une disposition d'une convention entre les parties dans les 21 jours suivant la réception d'un avis écrit, une ordonnance exigeant à cette partie de remettre une copie signée du bail à l'autre partie;

d) une ordonnance :

(i) déclarant que le locateur a refusé sans motif raisonnable de consentir à une cession ou à la création d'une sous-location;

(ii) déclarant qu'un bail a été résilié valablement en application du paragraphe 5(2) [application des règles contractuelles aux baux];

(iii) permettant au locateur ou à toute personne agissant en son nom

d'avoir accès aux lieux dans l'objectif :

(A) soit de permettre au locateur d'effectuer des réparations dans les lieux, conformément à l'obligation du locateur aux termes du bail ou d'une disposition législative;

(B) soit de permettre au locateur d'effectuer des réparations dans les lieux, conformément à l'obligation du locataire aux termes du bail ou d'une disposition législative, dans le cas où le locataire a omis de faire les réparations après avoir reçu un avis raisonnable du locateur à cet égard;

(iv) pour la retenue ou la diminution du loyer en application de l'article 6 [réduction ou retenue du loyer];

(v) pour des mesures de redressement destinées à un locataire en application des articles 24 ou 26 de la *Law and Equity Act*;

(vi) pour permettre au locateur de disposer des biens d'un locataire ou d'une autre personne dans les circonstances suivantes :

(A) le locataire a abandonné les lieux loués;

(B) la location a expiré ou a été résiliée conformément à la présente loi ou à un bail, et le locataire ou une autre personne a laissé des biens dans les lieux;

(C) le locataire ou l'autre personne a omis, dans les cinq jours suivant la réception d'un avis écrit du locateur, d'enlever ces biens;

(D) s'il est impossible, malgré des efforts raisonnables, de trouver le propriétaire des biens, qu'il s'agisse du locataire ou d'une autre personne, ou si le propriétaire des biens est inconnu, selon les modalités que le tribunal estime appropriées en ce qui a trait à l'avis et l'affectation du produit de la vente.

(2) Pour délivrer une ordonnance aux termes du présent article, le tribunal peut imposer les modalités qu'il estime appropriées.

(3) Le présent article n'a aucune incidence sur la compétence de la Cour provinciale d'entendre toute demande, qui relève autrement de sa compétence, concernant le paiement du loyer ou de dommages-intérêts.

(4) Le présent article n'a aucune incidence sur les droits du locateur et du locataire d'indiquer dans le bail qu'ils s'entendent pour soumettre les litiges à l'arbitrage.

¹⁴² Voici un extrait de l'ébauche du règlement de procédure préparée par le BCLI :

Objet

1. La présente procédure sommaire de résolution des litiges vise, d'une part, à accélérer le règlement d'un certain nombre de litiges fréquents dans le cadre des baux commerciaux, et d'autre part, à réduire le coût de cette démarche.

Interprétation

2. (1) Aux fins du présent règlement :
 - « Loi » S'entend de la *Loi sur la location commerciale*;
 - « Cour » S'entend de la Cour suprême;
 - « demandeur » S'entend d'une personne qui présente une demande aux termes de l'article 11;
 - « répondant » S'entend d'une personne qui présente une réponse à une demande.
- (2) Dans le présent règlement, tout renvoi à une règle est un renvoi aux Règles de la Cour.

Application

3. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le présent règlement s'applique aux litiges énumérés à l'article 12 de la Loi en ce qui a trait aux baux conclus avant ou après l'entrée en vigueur du présent règlement.
- (2) Le présent règlement ne s'applique pas aux instances commencées avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Conflits avec les Règles de la Cour

4. (1) Sauf disposition contraire du présent règlement, les Règles de la Cour s'appliquent à toutes les demandes présentées aux termes de la Loi et du présent règlement.
- (2) En cas de disparité entre le présent règlement et les Règles de la Cour, le présent règlement s'applique.

Dispense de la Cour

5. La Cour peut dispenser à l'observation du présent règlement, en tout ou en partie, s'il lui paraît juste ou opportun de le faire.

Lieu du procès

6. (1) Sauf si la Cour l'ordonne autrement, toute instance aux termes du présent règlement doit commencer :
 - a. si les lieux visés par l'instance se trouvent dans une municipalité où il y a un greffe de la Cour, à ce greffe;

- b. si les lieux visés par l'instance ne se trouvent pas dans une municipalité ou se trouvent dans une municipalité où il n'y a pas de greffe de la Cour, à tout greffe situé dans le district judiciaire du bien-fondé.

En outre, dans le cadre de cette instance, toutes les demandes doivent être entendues au greffe en question.

(2) Pour l'application du paragraphe (2), les greffes de Vancouver et de New Westminster sont réputés être un seul et même greffe.

(3) Si l'instance porte sur plus d'une parcelle de bien-fonds, dont chacune peut être plus près de différents greffes de la Cour, la partie entamant l'instance a le droit de choisir le greffe où elle commencera l'instance.

(4) Le présent article ne s'applique pas si les parties s'entendent pour que l'instance commence à un greffe autre que celui désigné aux termes des paragraphes (1) ou (3).

Décision d'avoir recours à la procédure sommaire

- 7. Le présent règlement s'applique à une demande autorisée aux termes de la loi si une inscription en bonne et due forme est ajoutée ou annexée à la demande ou à la réponse.

Date de cessation d'application du règlement

- 8. Le présent règlement cesse de s'appliquer à une instance dans les circonstances suivantes :
 - a. soit les parties à l'instance déposent une ordonnance sur consentement à cet effet;
 - b. soit la Cour, selon sa propre requête ou à la demande de l'une des parties, l'ordonne.

Facteurs dont la Cour doit tenir compte

- 9. Dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire aux termes de l'alinéa 8b), la Cour doit tenir compte à la fois :
 - a. de la possibilité que l'instance se termine rapidement, conformément à l'objet du présent règlement;
 - b. de la question de savoir s'il est raisonnable dans les circonstances de continuer l'instance aux termes du présent règlement.

Intitulé de l'instance

- 10. L'intitulé de l'instance aux termes du présent règlement doit comprendre l'expression « Sous réserve du règlement sur la procédure sommaire de résolution des litiges de la *Loi sur la location commerciale* » immédiatement sous le nom des parties inscrites.

Demande

- 11. Toute personne souhaitant présenter une demande aux termes du présent règlement doit déposer une demande selon les modalités énoncées à l'annexe 1.

Signification

- 12. (1) Sauf si la Cour l'ordonne autrement, une copie de la demande et de chaque affidavit à l'appui de la demande doit être signifiée à toutes les personnes dont les intérêts peuvent être touchés par l'ordonnance demandée.
- (2) La signification peut être effectuée de toute façon autorisée aux termes de l'article 21 de la Loi.

Réponse

- 13. Toute personne à laquelle une copie d'une demande déposée aux termes de l'article 12 [signification] a été signifiée et qui souhaite recevoir un avis l'informant de la date et de l'heure de l'audience portant sur la demande ou qui souhaite répondre à cette demande doit remettre deux copies des documents suivants au demandeur et une copie à toute autre partie au dossier :
 - a. une réponse en bonne et due forme;
 - b. chaque affidavit sur lequel le répondant a l'intention de s'appuyer.

Délai de réponse

- 14. Le répondant doit remettre les documents visés à l'article 13 [réponse] au plus tard quatre jours après la date à laquelle le répondant a déposé un acte de comparution.

Réponse du demandeur

- 15. Le demandeur qui souhaite répondre à tout document fourni aux termes de l'article 13 [réponse] doit, au plus tard à la date de livraison de l'avis d'audience au répondant conformément à la règle 51A, remettre tout affidavit à chaque répondant ayant donné une réponse aux termes de l'article 13.

Aucun autre affidavit

-
16. Sauf si toutes les parties au dossier donnent leur consentement, il est interdit aux parties de remettre des affidavits autres que ceux remis aux termes des articles 12 [signification], 13 [réponse] et 15 [réponse du demandeur].

Ordonnances

Au cours de l'audience d'une demande aux termes du présent règlement, la Cour peut rendre toute ordonnance aux termes de la règle 18A ou 52.