

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

SECTION CIVILE

**UN PROJET CONJOINT AVEC LA LAW REFORM COMMISSION OF
SASKATCHEWAN**

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES

2^E RAPPORT D'ÉTAPE

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL

Avertissement : Les idées ou les conclusions formulées dans le présent document, notamment le texte législatif proposé, les commentaires ou les recommandations, peuvent ne pas avoir été adoptées par la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada. Elles ne reflètent pas nécessairement son point de vue ni celui de ses participants. Veuillez consulter les résolutions concernant ce thème, telles que la Conférence les a adoptées à sa réunion annuelle.

Victoria (Colombie-Britannique)

Août 2013

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

Août 2013¹

Contexte

[1] Lors 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 les locations commerciales, et a convenu qu'un groupe de travail serait créé afin d'entreprendre le projet. Le groupe de travail se compose de :

Reché McKeague, président (Law Reform Commission de la Saskatchewan);
Brennan Carroll (Borden Ladner Gervais);
Michelle Cumyn (Université Laval);
Elizabeth Hall (Association du Barreau de l'Ontario);
James Leal (Nelligan O'Brien Payne);
Richard Olson (McKechnie & Company);
Catherine Skinner (Commission de réforme du droit du Manitoba).

[2] Le groupe de travail a tenu sa première réunion au mois de mai 2012 et a présenté le *Rapport d'étape sur une Loi uniforme sur les locations commerciales* à la réunion annuelle de 2012 de la CHLC, tenue à Whitehorse, au Yukon. Des réunions régulières ont eu lieu par téléconférence au cours de la dernière année. Un consensus est ressorti sur de nombreux points. Toutefois, d'autres points recensés nécessitent l'apport des personnes qui seraient touchées par la *Loi uniforme* avant que des recommandations puissent être arrêtées. Le présent rapport d'étape expose les résultats des délibérations du groupe de travail, notamment des recommandations préliminaires quant aux points sur lesquels nous nous sommes mis d'accord ainsi que des questions de consultation possibles sur les points à l'égard desquels nous avons besoin d'opinions.

[3] Le droit des locations commerciales au Canada est fragmenté, désuet et, à certains égards, obsolète. On trouve dans la plupart des ressorts de common law des dispositions législatives traitant de différentes facettes des locations commerciales. Cependant, en grande partie, elles sont calquées sur les lois anglaises du 18^e et du 19^e siècle et elles ont été promulguées voilà plus d'un siècle ou inspirées de lois promulguées à cette époque. La terminologie vieillie employée dans leurs dispositions et l'attention accordée à des questions qui ont peu ou pas d'importance commerciale contemporaine témoignent de la nature archaïque d'une grande partie de ces textes législatifs.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[4] Par ailleurs, les mesures législatives sont généralement éparpillées dans différents textes législatifs. Par exemple dans quelques ressorts, le droit de saisie-gagerie² et les droits des propriétaires en cas de faillite de leurs locataires³ figurent dans des textes distincts. Dans quelques ressorts, des éléments du droit locatif se trouvent dans des textes régissant les titres fonciers⁴, tandis que dans d'autres ressorts, ceux-ci figurent dans des lois omnibus⁵.

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

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

[7] Des organismes de réforme du droit dans quelques administrations ont publié des rapports recommandant la modernisation de certains aspects de ce domaine du droit⁶; cependant, aucune assemblée législative provinciale n'a adopté de loi susceptible de constituer un précédent moderne en vue d'une réforme⁷. Le *Code civil du Québec* offre un portrait complet et à jour du droit privé en vigueur au Québec, dont des dispositions sur les locations commerciales⁸. Le *Code civil* ne peut servir directement de modèle de réforme dans les ressorts de common law, mais il offre quelques pistes et, par comparaison, il soulève des questions intéressantes sur plusieurs aspects de ce domaine du droit. Le groupe de travail examinera la mesure dans laquelle il est souhaitable d'harmoniser le droit du Québec avec celui des ressorts de common law. Cependant, la *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne sera destinée à être adoptée que dans les ressorts de common law. Quant au Québec, le groupe de travail recommandera des modifications visant explicitement le *Code civil* lorsqu'il le jugera nécessaire.

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

Modalités implicites

[8] Historiquement, faute de modalités expresses écrites, un bail comporte deux modalités implicites fondamentales en common law :

- (1) un covenant de jouissance paisible consenti par le locateur⁹;
- (2) un engagement du locataire d'utiliser les lieux « en bon père de famille »¹⁰.

La common law rend ces modalités implicites dans tous les baux à titre d'accessoire de la relation entre locateur et locataire. Les modalités implicites ont pour objet de combler les lacunes possibles du bail si les parties devaient négliger d'y traiter de certains points clés. Une modalité implicite en common law est remplacée par une modalité expresse du bail traitant du même sujet¹¹.

[9] Ni la Law Reform Commission of British Columbia¹² ni la Commission de réforme du droit de l'Ontario¹³ n'a recommandé de reformuler dans une loi les modalités implicites des baux commerciaux en common law. Plus récemment cependant, le British Columbia Law Institute (BCLI) a recommandé d'inclure dans la législation de cette province les modalités implicites relatives à la jouissance paisible du locataire, au respect de la concession d'un bail par le locateur, au paiement du loyer, à la reprise de possession et à la réparation de dommages¹⁴.

Jouissance paisible

[10] En common law, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux est considéré comme une modalité fondamentale de toute convention de bail. Si le bail ne parle pas expressément de la jouissance paisible, celle-ci est implicite. La jouissance paisible englobe le droit du locataire à la possession exclusive des lieux loués, ainsi qu'un covenant selon lequel le locateur détient le titre lui permettant de louer la propriété au locataire, c'est-à-dire la « non-dérogation de la concession »¹⁵. Le covenant implicite en common law a un champ d'application limité, ce qui signifie qu'il protège le locataire contre toute ingérence du locateur et de ses ayants droits.

[11] La plupart des baux commerciaux renferment un covenant de jouissance paisible exprès. Cependant, pour les parties qui ne se penchent pas sur la question lors de la rédaction d'un bail, il est beaucoup plus simple de se référer à la législation afin de déterminer les mesures en vigueur au lieu d'avoir à chercher la jurisprudence.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[12] Les ressorts canadiens de common law n'ont pas légiféré sur les modalités implicites relatives à la jouissance paisible. Toutefois, l'article 1854 du *Code civil du Québec* prévoit que :

...[Le locateur] est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

[13] Le BCLI a recommandé la modalité implicite ci-dessous :

[Traduction]

7 (1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé renfermer les dispositions ci-dessous :

a) si le locataire paie le loyer fixé et exécute ses engagements, lui et toute personne se réclamant légalement de lui peuvent avoir la possession et la jouissance paisibles des lieux sans interruption ou entrave du locateur ou toute personne se réclamant légalement de lui¹⁶.

[14] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI au sujet de la jouissance paisible.

Non-dérogation de la concession

[15] La non-dérogation de concession est implicite dans tous les baux lorsque la common law n'en fait pas expressément un élément de la jouissance paisible. Toutefois, le principe peut s'appliquer dans des situations où le covenant de jouissance paisible n'a pas été violé¹⁷. Richard Olson décrit la différence entre les deux :

[Traduction]

Un locateur ne peut déroger de sa concession en utilisant la propriété jouxtant les lieux loués à une fin qui entrave matériellement l'utilisation que le locataire en fait. À certains égards, ce principe est similaire au covenant de jouissance paisible, sous réserve d'une différence importante. Le covenant de jouissance paisible est un engagement du locateur de ne pas porter atteinte à la possession des lieux par le locataire, tandis que la dérogation de la concession nécessite un acte qui rend les lieux essentiellement moins adaptés aux fins pour lesquelles ils ont été loués¹⁸.

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

[16] À cause de cette possibilité, et dans un souci de clarté, le groupe de travail propose une modalité implicite relative à la non-dérogation de concession. Le *Code civil* prévoit à l'article 1854 :

[Le locateur] est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

[17] Même si aucun ressort canadien de common law n'a érigé en loi la modalité implicite de non-dérogation de la concession, le groupe de travail ne croit pas qu'il s'agit d'une condition controversée. La Zealand Law Commission¹⁹ et le BCLI ont recommandé une modalité implicite de non-dérogation de la concession.

[Traduction]

7 (1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé renfermer les dispositions ci-dessous :

[...]

b) Le locateur ne peut déroger à une concession contenue dans le bail²⁰.

[18] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI concernant la non-dérogation de la concession.

Paiement du loyer

[19] Le BCLI fait remarquer qu'une modalité implicite exigeant le paiement du loyer ne se veut pas un changement radical du droit matériel et que celle-ci vise plutôt à rendre ce droit plus accessible en le reformulant dans la loi²¹. La plupart des provinces de l'Ouest (sauf la Colombie-Britannique) et les territoires ont une modalité implicite semblable tout comme le Québec²².

[20] La plupart des modalités implicites relatives au paiement du loyer qu'on retrouve désormais dans une loi sont similaires à la condition ci-dessous du Yukon :

15 Sauf manifestation d'une intention contraire, sont implicites dans tout bail des covenants selon lesquels le preneur à bail s'engage :

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

a) à payer le loyer qui y est fixé aux dates qui y sont mentionnées ainsi que tous les impôts et toutes les taxes payables relativement aux biens-fonds transportés pendant la durée du bail²³.

[21] La modalité implicite de la Saskatchewan ne mentionne pas une intention contraire et ni la Saskatchewan ni le Manitoba ne mentionne les impôts et les taxes payables²⁴. Le BCLI et la New Zealand Law Commission ont recommandé une disposition semblable à celle-ci :

[Traduction]

7 (1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé renfermer les dispositions ci-dessous :

[...]

c) le locateur doit payer le loyer payable aux dates d'échéance²⁵;

[22] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI au sujet du paiement du loyer.

Modalité implicite concernant le paiement du loyer

[23] L'une des deux modalités implicites en common law est d'utiliser les lieux « en bon père de famille »²⁶. Toutefois, cette condition ne couvre pas l'obligation d'un locataire de maintenir les lieux en bon état ou de les réparer²⁷. Le *Code civil du Québec* dit que « [l]e locataire est tenu, pendant la durée du bail, [...] d'user du bien avec prudence et diligence »²⁸ et six ressorts de common law ont des modalités implicites relatives à l'obligation de « garder les lieux en bon état »²⁹, similaires à celles de la Saskatchewan :

[Traduction]

145 Dans tous les baux, le preneur accepte implicitement les covenants ci-dessous : [...]

b) de garder en tout temps pendant la durée du bail le bien-fonds dans un bon état permettant son occupation, sauf les dommages accidentels et les dommages aux bâtiments causés par le feu, l'orage, la tempête ou par d'autres sinistres et sauf l'usure normale, et à remettre le bien-fonds dans cet état à la fin du bail.

[24] De nombreux ressorts de common law ont des dispositions législatives qui renferment une courte phrase, dans une colonne de la Loi, pouvant être utilisée dans un

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

bail et qui prend le sens élargi d'un paragraphe plus long, reproduit dans la colonne voisine de la Loi³⁰. On trouve systématiquement dans les lois sur les formules abrégées des différentes administrations deux dispositions concernant l'état : « effectuer les réparations »³¹, et « laisser les lieux en bon état »³². Leur libellé varie légèrement, sauf les dispositions de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse relatives aux formules abrégées et identiques, qui illustrent bien la teneur générale de ces dispositions relatives aux « réparations » :

Colonne un

4. Effectuer des réparations nécessaires, à l'exclusion de celles dues aux dommages causés par l'usure raisonnable, le feu, la foudre et les tempêtes.

Colonne deux

4. Que, pendant le terme du bail, il réparera, entretiendra, modifiera et tiendra en bon état, d'une manière convenable, les lieux cédés à bail avec leurs dépendances, ainsi que les accessoires fixes et des choses qui y sont afférents, ou ceux qui, à tout moment pendant le terme du bail, pourront être construits et installés par le bailleur aux endroits qui en auront besoin et chaque fois et aussi souvent que ce sera nécessaire, sauf pour ce qui est des dommages causés par l'usure raisonnable, le feu, la foudre et les tempêtes³³.

[25] Les dispositions des formules abrégées prévoyant que le locataire « doit laisser les locaux en bon état » sont toutes très similaires, sauf quelques légères différences. La disposition de l'IPE est un bon exemple :

[Traduction]

8. Le locataire doit laisser les lieux en bon état.

8. Le preneur s'engage, au terme du bail ou plus tôt, à remettre paisiblement au bailleur les lieux cédés aux présentes, ainsi que les dépendances, les constructions, les ouvrages et les accessoires fixes qui s'y trouvent, en ordre et en bon état, sauf les dommages causés par l'incendie, la foudre, la tempête et l'usure normale³⁴.

[26] Plusieurs normes s'appliquent à l'évaluation des réparations et de l'entretien : « en excellent état »; « en bon ordre et en bon état »; « comme un locateur raisonnable et prudent l'entreprendrait »; « dans un état permettant leur occupation »³⁵.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[27] La plupart des dispositions relatives à l'état des lieux prévoient une exception pour « l'usure raisonnable »³⁶. Dans tous les ressorts de common law, les modalités implicites relatives à l'état des lieux comprennent une exception pour « l'usure raisonnable », comme toutes les dispositions des formules abrégées exigeant de « laisser les lieux en bon état » et la plupart de celles exigeant d'« effectuer les réparations nécessaires ». Le BCLI et la New Zealand Law Commission ont aussi ajouté cette exception dans leur ébauche de loi. Par conséquent, une jurisprudence solide interprète cette expression et il est logique de conserver la même exception.

[28] Dans sa disposition, le BCLI n'utilise pas le même langage que les dispositions ci-dessus, mais elle semblerait avoir un effet similaire :

[Traduction]

7 (1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé renfermer les dispositions ci-dessous : [...]

g) le locataire doit réparer, à ses frais, les dommages que lui-même ou une personne à sa charge a causés, exception faite de l'usure raisonnable³⁷.

La disposition du BCLI est simple et rédigée en langage clair, mais elle n'utilise pas des expressions ayant déjà été interprétées, comme « dans un état permettant leur occupation » ou « en bon ordre et en bon état », ce qui pourrait compliquer son interprétation. Cependant, l'obligation de réparer les dommages englobe la responsabilité de garder et laisser les lieux en bon état et pourrait faire en sorte que l'absence d'une expression courante ne pose pas de problème.

[29] Aucune modalité implicite prévue dans une loi, ni aucune condition d'une formule abrégée, n'oblige un locataire à réparer les lieux. Historiquement, cette obligation n'était pas implicite en common law. Par conséquent, faute d'un covenant explicite dans le bail, un locateur n'est pas tenu de remettre les lieux en état. Toutefois, plusieurs décisions ont élargi la portée du droit à la jouissance paisible de façon à inclure une obligation d'effectuer des réparations, même à défaut d'un covenant exprès parce que si le défaut d'effectuer des réparations est tel que le locataire est privé de la « quasi-totalité du bénéfice du contrat », le covenant de jouissance paisible est violé³⁸.

[30] Les membres du groupe de travail ne sont pas parvenus à s'entendre sur la nécessité de prévoir une modalité implicite concernant l'exécution de réparations dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ni, si une telle condition y était insérée, sur la portée de celle-ci.

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

[31] Question de consultation : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait-elle :

- 1) comporter une obligation implicite d'effectuer des réparations pour le locataire seulement;
- 2) incorporer une obligation implicite d'effectuer des réparations pour le locataire et le locateur; ou
- 3) exclure toute obligation implicite d'effectuer des réparations?

Reprise de possession en cas de défaut de paiement ou de défaut d'exécution du covenant

[32] Les modalités implicites relatives à la reprise de possession varient beaucoup en ce qui concerne le délai entre le défaut et la reprise de possession. Le délai le plus court avant la reprise de possession est fixé dans le *Conveyancing Act* (formules abrégées) de Terre-Neuve-et-Labrador, qui ne prévoit qu'un délai de dix jours à compter de la date du défaut, même si aucune mise en demeure formelle n'a été faite. Le délai d'avis le plus long, deux mois, figure dans les modalités implicites au Yukon, en Alberta, en Saskatchewan (deux fois), au Manitoba (dans l'une des modalités implicites), dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut. D'autres délais comprennent :

- vingt et un jours - formules abrégées de l'IPE
- quinze jours - Manitoba (dans l'autre modalité implicite)³⁹; modalités implicites en Ontario et à l'IPE; formules abrégées en C.-B., au Manitoba, en Ontario et en Nouvelle-Écosse.

[33] Le libellé de toutes ces dispositions varie légèrement, bien qu'elles soient similaires. Le *Land Titles Act 2000* de la Saskatchewan présente les concepts dans un langage et un style modernes :

[Traduction]

146 Sauf intention contraire exprimée dans le bail, tous les baux comportent implicitement les pouvoirs suivants du bailleur :

- a) le bailleur ou son mandataire peut :
 - (i) entrer dans le bien loué et en constater l'état;
 - (ii) signifier au preneur ou lui laisser à son dernier lieu de résidence, à son lieu de résidence habituel ou sur le bien loué, un avis écrit l'informant d'un quelconque vice et l'obligeant à y remédier dans le délai raisonnable précisé dans l'avis, dans la mesure où le preneur est tenu de le faire;

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

b) le preneur peut entrer dans le bien loué, en reprendre possession et en jouir comme de son domaine antérieur si :

- (i) une partie ou la totalité du loyer prévu est en retard de deux mois civils, même si aucune mise en demeure formelle n'a été faite;
- (ii) le preneur n'exécute pas un engagement exprès ou implicite, le défaut se poursuivant pendant deux mois civils;
- (iii) les réparations exigées dans l'avis n'ont pas été achevées dans le délai imparti...⁴⁰.

[34] Dans son ébauche de loi, le BCLI a opté pour une solution qui s'écarte considérablement de ce qui existe. Elle comporte un préavis de cinq jours pour défaut de paiement du loyer et un préavis de dix jours pour d'autres manquements substantiels. Aucune des conditions prévues dans une loi n'exige un avis de non-paiement du loyer ou de manquement à un engagement. Toutefois, le BCLI a inséré dans sa disposition l'obligation de donner un avis dans ces deux cas :

[Traduction]

7 (1) Sous réserve du paragraphe (2), un bail est réputé renfermer les dispositions ci-dessous : [...]

d) si le locataire est en arriéré de loyer ou s'il a enfreint une disposition importante du bail, le locateur peut lui donner sur les lieux un avis écrit du droit du locateur de reprendre possession des lieux, comme suit :

- (i) cinq jours d'avis, si le locataire est en arriéré de loyer;
- (ii) dix jours d'avis, si le locataire a enfreint une autre disposition importante du bail;

e) si le locataire ne remédie pas à un manquement qui est l'objet d'un avis signifié aux termes d'une disposition prévue implicitement au sous-alinéa (1)d)(i) ou ne commence et ne s'emploie pas avec diligence à remédier à un manquement qui fait l'objet d'un avis aux termes d'une disposition prévue implicitement au sous-alinéa (1)d)(ii), le locateur peut reprendre possession des lieux;

f) si le locateur exerce son droit de reprendre possession des lieux aux termes d'une disposition prévue implicitement à l'alinéa (1)e), tous les droits du locataire à l'égard des lieux, sauf les droits prévus à l'article 9 [*levée de la déchéance*] s'éteignent⁴¹.

[35] Le BCLI a mentionné dans son rapport qu'en grande partie, les commentaires sur cette disposition implicite proposée, telle qu'elle était libellée dans le document de consultation, portaient sur l'avis, soulignant que le préavis proposé de dix jours était trop

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

long, mais que par ailleurs, quelques répondants estimaient qu'il était trop court⁴². Le groupe de travail est favorable à l'idée d'exiger qu'un avis amorce le décompte avant la reprise de possession et approuve en général la disposition du BCLI. Toutefois, le groupe de travail remplacerait « une disposition importante du bail » par « toute autre disposition implicite dans cette Loi » afin de protéger les parties contre l'exécution de conditions qui ne devraient pas être importantes.

[36] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite du BCLI concernant la reprise de possession pour défaut de paiement ou d'exécution de l'entente, en remplaçant « une disposition importante du bail » par « toute autre disposition implicite dans cette Loi ».

Retrait

[37] Lorsqu'il est question de modalités implicites prévues dans une loi, la possibilité et la mesure dans laquelle les parties peuvent décider d'exclure les modalités implicites sont d'autres points à considérer. Il y a quatre options :

(1) Autoriser les parties à se retirer en convenant de « modifier ou d'exclure l'application » de toutes modalités implicites. C'est l'approche retenue dans le rapport du BCLI :

[Traduction]

7(2) Les parties à un bail peuvent convenir de modifier les modalités implicites prévues au paragraphe (1) ou de se soustraire à leur application⁴³.

(2) Autoriser les parties à se retirer, mais en exigeant que le locataire ou les deux parties produisent une déclaration authentifiée attestant qu'ils sont conscients que le bail diffère des modalités implicites prévues par la Loi. Faute d'une telle déclaration, la Loi prévaudrait.

(3) Autoriser les parties à se retirer, mais les obliger à mentionner chaque modalité implicite en question dans l'accord lorsque celui-ci en déroge.

(4) Interdire le retrait.

[38] Le groupe de travail est d'accord avec le BCLI :

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[Traduction]

Il y a deux positions divergentes sur la possibilité d'exclure d'un contrat une obligation implicite prévue dans la Loi : (1) insister sur la liberté de contracter et laisser au locateur et au locataire toute la latitude possible pour modifier, voire exclure, l'obligation implicite (c'est l'approche que le législateur a adoptée en Colombie-Britannique à l'égard des modalités implicites en common law) et (2) insister sur la nécessité de certaines protections fondamentales pour la partie dans la position du plus faible dans des négociations et empêcher les parties à un bail de modifier ou d'exclure les règles établies dans la Loi [...]

Le comité a décidé que la première option est celle qui convient le mieux aux baux commerciaux. Les préoccupations relatives à la protection du consommateur à l'origine d'une grande partie du [*Residential Tenancies Act*] ne s'appliquent pas dans la même mesure dans le secteur de la location commerciale. Tous les participants à la consultation ont souscrit à cette approche.

L'expression « modifier ou exclure l'application » de dispositions implicites est au cœur du paragraphe (2). Cette expression se veut de portée très large. Cette disposition a pour objet de combler des lacunes dans les baux commerciaux et non de perturber le fonctionnement d'accords que des locateurs et des locataires ont conclus l'un avec l'autre⁴⁴.

[39] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer le paragraphe proposé par le BCLI concernant le retrait des modalités implicites.

Formules abrégées de baux

[40] Onze provinces et territoires ont des lois qui renferment des covenants en formule abrégée à utiliser dans les baux commerciaux (une *Loi sur les formules abrégées de baux*).⁴⁵ Ces lois ont pour objet de donner à une courte phrase, inscrite dans une colonne de la Loi, le sens élargi d'un paragraphe plus long, reproduit dans la colonne adjacente, pourvu que le bail porte la mention « fait en vertu de la *Loi sur les formules abrégées de baux* » ou une mention similaire.

[41] Plusieurs préoccupations relatives à l'utilisation d'une *Loi sur les formules abrégées de baux* sont exprimées dans les écrits spécialisés. Un tribunal est susceptible de conclure

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

qu'une disposition tirée d'une *Loi sur les formules abrégées de baux* prévaudra en cas de conflit avec d'autres dispositions du bail⁴⁶. Cela pose des difficultés lorsque le conflit ne devient évident qu'à la lecture de la forme abrégée de la disposition. Des auteurs ont laissé entendre que la *Loi sur les formules abrégées de baux* est couramment utilisée afin de ne *pas* révéler les dispositions intégrales dont le libellé est susceptible de donner lieu à des objections si celles-ci étaient révélées⁴⁷.

[42] Il semble que de nombreux baux renvoient encore aux différentes lois sur les formules abrégées, mais sans inclure la mention nécessaire pour déclencher l'application des covenants que les lois prévoient. En outre, la plupart des dispositions des formules abrégées ne sont pas adaptées à la vie commerciale moderne.

[43] Recommandation préliminaire : Le commentaire relatif à une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait suggérer que les administrations envisagent de réviser ou d'éliminer les lois sur les formules abrégées : « Vu la capacité moderne de traitement de texte, la *Loi sur les formules abrégées de baux* a très peu d'utilité et il serait préférable de ne pas utiliser dans les baux commerciaux la phrase « Fait en vertu de la *Loi sur les formules abrégées de baux* »⁴⁸.

Cession et sous-location – Consentement du locateur

[44] Il y a une distinction à faire entre « cession » et « sous-location » :

[Traduction]

[Une cession] remplace dans les faits le preneur par le cessionnaire et investit ce dernier de tous les droits et responsabilités du preneur. Par ailleurs, aux termes du bail initial, un sous-preneur n'a aucun droit ni aucune responsabilité directe puisqu'il n'y a aucun lien contractuel ni connexité de domaine entre lui et le bailleur initial. Il n'est que le locataire du cessionnaire initial et c'est entre eux que la relation ordinaire de locateur à locataire existe⁴⁹.

Nous traitons de la cession et de la sous-location sous cette même rubrique parce que les enjeux relatifs au consentement du locateur à l'une et à l'autre sont les mêmes.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Obligation d'agir de façon raisonnable

[45] Huit ressorts canadiens de common law et le Québec ont des dispositions législatives limitant la capacité d'un locateur de refuser déraisonnablement son consentement à une cession ou à une sous-location par le locataire⁵⁰. Le libellé de toutes ces dispositions est très similaire. La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé l'adoption d'une telle disposition en Colombie-Britannique, faisant remarquer que lorsque l'obligation d'obtenir un consentement n'est pas tempérée par la nécessité d'agir de façon raisonnable, elle peut devenir un instrument d'iniquité et d'oppression à un point que le droit ne devrait pas tolérer⁵¹. Le BCLI a inclus une obligation d'agir de façon raisonnable dans son ébauche de loi sur la location commerciale⁵².

[46] Le *Code civil du Québec* ne permet pas aux parties de renoncer par contrat à son obligation d'agir de façon raisonnable⁵³. Tous les ressorts canadiens de common law qui imposent une obligation d'agir de façon raisonnable nuancent l'obligation par des mots comme « à moins que le bail n'en dispose autrement de façon expresse ». Le projet de *Commercial Tenancy Act* de 2009 du BCLI autorise le locateur et le locataire à se soustraire à la présomption de raisonabilité⁵⁴. La Commission de réforme du droit d'Ontario a recommandé de conserver ce principe dans la nouvelle loi sur les locations commerciales, et elle a fondé ses conclusions sur une distinction entre les tendances en location résidentielle et en location commerciale :

[Traduction]

[. . .] une différence fondamentale entre la location résidentielle et la location commerciale est évidente. Dans le secteur commercial, les relations entre locateur et locataire n'ont pas évolué vers un anonymat grandissant. Si les motifs pour refus de consentir à une cession ou à une sous-location par un locataire résidentiel sont rares lorsque le cessionnaire ou le sous-locataire a une situation financière stable, une bonne réputation et ne compte pas modifier la vocation antérieure des lieux, les critères d'évaluation sont beaucoup plus complexes lorsqu'il s'agit d'un bail commercial. En général, les locateurs et les locataires de locaux commerciaux ayant fait part de leurs opinions à la Commission estimaient que les différentes décisions d'affaires ne devraient pas être assujetties à l'examen d'un juge, sauf si les parties n'ont pas renoncé par contrat à l'obligation d'agir de façon raisonnable⁵⁵.

[47] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer une modalité implicite obligeant les locateurs à agir de façon

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

raisonnable lorsqu'ils doivent accepter ou refuser une demande de cession ou de sous-location, les parties pouvant renoncer par contrat à ladite modalité de façon expresse dans le bail.

[48] Le projet de *Commercial Tenancy Act* du BCLI aborde aussi une situation distincte, mais apparentée :

[Traduction]

Certains baux commerciaux interdisent la cession des parts d'une société locataire sans le consentement du locateur. Ces dispositions visent en général à empêcher le locataire de contourner une interdiction de céder ou sous-louer sans le consentement du locateur. Cette manœuvre pourrait être accomplie en cédant suffisamment de parts d'une société fermée de façon à modifier la participation majoritaire dans cette société. De l'avis du comité, du point de vue fonctionnel, cette situation est similaire à une cession ou à une sous-location, mais elle ne serait pas couverte par le paragraphe (1), parce qu'elle implique une aliénation d'actions plutôt qu'une aliénation des lieux. Le paragraphe (2) a pour objet de mettre l'aliénation d'actions sur un pied d'égalité avec l'aliénation de lieux⁵⁶.

[49] Le paragraphe 8(2) de la Loi que le BCLI propose indique :

[Traduction]

Si un bail renferme une disposition interdisant la cession d'actions du locataire sans le consentement du locateur, cette disposition est réputée être assujettie à une disposition selon laquelle ce consentement ne doit pas être refusé déraisonnablement⁵⁷.

[50] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir que le locateur ne peut refuser déraisonnablement la cession d'actions d'un locataire.

[51] En common law, l'obligation de ne pas refuser déraisonnablement son consentement comprend l'obligation de répondre dans un délai raisonnable. L'article 1871 du *Code civil du Québec* prévoit que si le locateur omet de répondre dans les 15 jours de la réception de l'avis de la cession, il est réputé y avoir consenti. Le groupe de travail a discuté de la possibilité d'inclure une disposition similaire à l'article 1871 dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales*, mais s'interrogeait sur la pertinence de

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

restreindre davantage la liberté de contracter des parties et craignait que les locataires rejettent une telle disposition. Cependant, le groupe de travail convient que le principe de common law exigeant une réponse dans un délai raisonnable devrait être inclus dans la *Loi uniforme* afin d'attirer l'attention des parties sur ce principe.

[52] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait obliger un locateur à répondre dans un délai raisonnable après réception d'une demande de consentement à une cession ou à une sous-location.

[53] Si un locateur n'agit pas de façon raisonnable lorsqu'il examine une demande de consentement à une cession ou à une sous-location, ou s'il ne répond pas à celle-ci dans un délai raisonnable, le locataire a pour recours de présenter une demande au tribunal suivant la procédure sommaire de règlement de différends prévue dans la *Loi uniforme*. Le recours n'apparaîtrait pas dans la section « cession », mais bien dans la procédure sommaire générale de règlement de différends disponible aux termes de la Loi. L'existence d'une procédure sommaire permettant au locateur et au locataire de régler des différends sur le « caractère raisonnable » de façon expéditive sera avantageuse pour les deux parties.

[54] Recommandation préliminaire : Le recours en cas de manquement à l'obligation d'agir de façon raisonnable concernant l'approbation d'une cession et d'une sous-location devrait se trouver dans la procédure sommaire de règlement de différends prévue dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales*.

Frais administratifs exigés par le locateur

[55] Dans la plupart des cas, les locateurs engageront des coûts afin de déterminer s'ils doivent consentir à une cession ou à une sous-location. Naturellement, ils voudront répercuter ces coûts sur le locataire. La Law Reform Commission of British Columbia a fait remarquer que cette pratique soulève deux préoccupations : un locateur pourrait tenter d'obtenir plus que le remboursement de ses dépenses raisonnables; l'inclusion dans la Loi du principe du caractère raisonnable risquerait de faire en sorte que tous les frais administratifs exigés dans cette situation soient jugés déraisonnables⁵⁸.

[56] La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé de préciser dans la Loi que les locateurs n'ont droit qu'au remboursement de dépenses raisonnables. Le BCLI n'a pas recommandé une disposition relative au remboursement des dépenses engagées par rapport au consentement. Cinq des douze ressorts canadiens de common law interdisent le paiement d'une pénalité en échange d'un consentement, mais ils

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

n'excluent pas « le droit d'exiger le paiement d'une somme raisonnable » à moins que le bail renferme une disposition expresse contraire⁵⁹. L'article 1872 du *Code civil du Québec* prévoit ceci :

Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession.

[57] Le groupe de travail a conclu qu'il était trop compliqué de traiter dans une *Loi uniforme* des limites relatives aux frais administratifs exigés par un locateur. Les points décrits dans la présente section pourraient être réglés au moyen du processus sommaire de règlement des différends prévu dans la *Loi uniforme sur les locations commerciales*. En outre, les problèmes qu'une disposition législative viserait à régler semblent hypothétiques et l'omission d'un article sur les frais administratifs maintiendrait le statu quo dans une majorité d'administrations.

[58] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas prévoir que les locateurs ne peuvent réclamer que le remboursement de dépenses raisonnables engagées dans le cadre de l'examen d'une cession ou d'une sous-location proposée.

Interdiction visant la cession et la sous-location

[59] Dans les ressorts où des exigences relatives au caractère raisonnable s'appliquent, des cas isolés donnent à penser que des locateurs insistent pour que leur bail interdise la cession et la sous-location. Aucune loi provinciale ou territoriale n'empêche d'interdire la cession et la sous-location. La Law Reform Commission of British Columbia a conclu qu'il s'agit là d'un point sur lequel la *Loi sur les locations commerciales* devrait être claire, c'est-à-dire que toute prétendue interdiction de cette nature devrait être nulle et inexécutable⁶⁰. Le BCLI n'a pas recommandé une disposition équivalente.

[60] Le groupe de travail a conclu que l'interdiction d'une cession et d'une sous-location est un point que les parties devraient négocier et régler avant la conclusion d'un bail. Si un locateur insiste pour interdire la cession et la sous-location, le locataire peut décider de ne pas signer le bail. Les membres du groupe de travail craignaient que les avocats trouvent une façon de contourner l'interdiction et que le résultat soit pire que le problème que l'interdiction devait régler.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[61] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas énoncer que toute prétendue tentative d'interdire une cession ou une sous-location de la durée de validité d'un bail commercial est nulle et inexécutable.

Résiliation à la réception d'une demande de cession ou de sous-location

[62] Il est de plus en plus courant de voir dans des baux une disposition autorisant un locateur à résilier un bail à la réception d'une demande de cession ou de sous-location. Dans certains cas, la disposition permet à un locataire de retirer sa demande si le locateur décide de résilier le bail. Dans d'autres cas, il n'y a pas de possibilité de retirer la demande. Ces dispositions peuvent être vues comme une tentative de la part des locateurs de contourner l'obligation de se montrer raisonnables lors de l'examen d'une demande de cession ou de sous-location.

[63] Le groupe de travail a discuté assez longuement de l'interdiction de résilier un bail en cas de demande de cession ou de sous-location, mais il n'a pu faire consensus. Des membres du groupe de travail craignaient que la réaction concrète du marché à une tentative de protéger les locataires contre les pratiques draconiennes de locateurs engendre des pratiques encore plus draconiennes. Les clauses relatives à la cession de baux sont déjà dures. Des membres étaient d'avis que la disposition du bail prévoyant sa résiliation à la réception d'une demande est suffisante pour attirer l'attention du locataire. Il incombe aux parties à un contrat de prendre connaissance de ce qu'ils signent.

[64] D'autres membres du groupe de travail ont soutenu que si, aux termes de la *Loi uniforme*, les parties peuvent opter pour interdire complètement la cession et la sous-location et le refus déraisonnable de consentir à une telle demande dans leur bail, pourquoi ne pas interdire la résiliation de celui-ci sur présentation d'une telle demande? Si, en conséquence, un locateur opte pour interdire dans le bail la cession et la sous-location, les parties peuvent plus tard convenir d'autoriser une cession même si le bail initial l'interdit.

[65] Toutefois, il pourrait être avantageux pour les locataires que la résiliation sur demande de cession soit permise : si un locataire ne peut plus respecter les conditions d'un bail, il voudra le céder ou le résilier. Si une disposition prévoyant la résiliation sur demande était en vigueur, le locateur ne s'exposerait pas à des pénalités en cas de résiliation puisque la résiliation du bail serait le fait du locateur. L'interdiction de la résiliation sur demande, qui pourrait inciter les locateurs à exclure totalement la

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

possibilité d'une cession, pourrait aussi porter préjudice aux créanciers d'un failli parce qu'un fiduciaire n'aurait aucune possibilité de reprendre le bail.

[66] Un compromis possible serait de créer une disposition dans la *Loi uniforme* qui conférerait implicitement au locataire le droit de se retirer du bail si le locateur opte pour le résilier en cas de demande de cession ou de sous-location.

[67] Question de consultation : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait-elle interdire la résiliation en cas de demande de cession ou de sous-location? Convient-il d'inclure dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales* une modalité implicite autorisant un locataire à retirer sa demande de cession ou de sous-location?

Transition

[68] Les recommandations de la Law Reform Commission of British Columbia sur le consentement du locateur à la cession ou à la sous-location s'appliqueraient aux baux faits avant ou après l'entrée en vigueur de la loi qui les mettrait en œuvre. Des associations de locateurs ont critiqué cet aspect de ces recommandations. Le BCLI a recommandé que cette disposition ne s'applique qu'aux baux signés après l'entrée en vigueur de la Loi⁶¹. Dans deux ressorts, l'Ontario et le Manitoba, la Loi précise explicitement la date d'entrée en vigueur de la disposition⁶².

[69] Plusieurs questions d'orientation sont en jeu ici. En général, une loi s'applique de façon prospective puisqu'il semble injuste d'imposer des obligations ou de modifier des ententes conclues à une époque où la loi n'était pas en vigueur et les parties ne pouvaient en tenir compte en organisant leurs affaires. Toutefois, si la promulgation d'une exigence relative au caractère raisonnable a essentiellement pour raison d'être de protéger les locataires, la disponibilité générale de la protection peut être préférable. En l'occurrence, le groupe de travail privilégie la certitude pour les parties qui ont déjà signé des baux.

[70] Recommandation préliminaire : La modalité implicite obligeant les locateurs à agir de façon raisonnable lorsqu'ils approuvent ou refusent une demande de cession ou de sous-location ne devrait s'appliquer qu'aux baux signés après l'entrée en vigueur d'une *Loi uniforme sur les locations commerciales*.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Cession – Exécution des obligations

[71] Les baux sont vus à la fois comme une cession d'un bien foncier et un contrat commercial. En conséquence, on considère que les locateurs et les locataires sont liés à la fois par la connexité de domaine et un lien contractuel. Selon les règles traditionnelles, le lien contractuel entre un locateur et un locataire est maintenu jusqu'à l'expiration du bail, même si l'une ou l'autre des parties, ou les deux cèdent leur intérêt dans une location⁶³. Cependant, une cession élimine la connexité de domaine entre le locateur et le locataire originaux. Le caractère exécutoire des obligations conférées par le bail, après la cession de celui-ci, ne repose que sur la connexité de domaine entre le locateur et le locataire actuels. Comme la Law Reform Commission of British Columbia le fait remarquer, cette approche a engendré des problèmes dans la pratique :

[Traduction]

Il est curieux qu'en droit, l'éventail des obligations ayant force exécutoire par et contre des personnes liées exclusivement par la connexité de domaine soit beaucoup plus étroit que l'éventail des obligations susceptibles d'exécution lorsqu'il existe à la fois une connexité de domaine et un lien contractuel. La situation réelle des parties ne peut être établie qu'en consultant un écheveau déroutant de règles légales, de common law et d'équité⁶⁴.

Droits et responsabilités du cessionnaire

[72] En common law, il y avait une distinction entre les engagements rattachés à la réversion (l'intérêt du locateur) et les engagements rattachés au bien-fonds (l'intérêt du locataire). Après la cession, seuls les engagements rattachés au bien-fonds étaient exécutoires. Une loi anglaise⁶⁵, promulguée au 16^e siècle et ré-éditée à l'identique ou dans une forme similaire dans sept provinces⁶⁶, confère au cessionnaire de l'intérêt du locateur dans la location le droit de reprendre possession des lieux pour défaut de paiement du loyer ou confiscation, ainsi que les mêmes recours judiciaires pour défaut d'exécution de conditions ou d'engagements contre le locataire dont disposait le locateur initial. La Loi accordait au locataire les mêmes recours contre les cessionnaires de l'intérêt du locateur dans la location que contre le locateur initial.

[73] La common law a continué d'évoluer après la promulgation. L'élément nouveau le plus important a été la formulation et l'affinement d'un critère permettant de déterminer si un engagement aura ou non force exécutoire après la cession. Si l'engagement « touche directement le bien-fonds », il a force exécutoire en cas de cession; si l'engagement ne touche pas directement le bien-fonds, il ne peut être exécuté. Suivant

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

une nouvelle précision du critère, les engagements relatifs à une matière qui existait à l'époque de la signature du bail auront force exécutoire tandis que ceux qui se rapportent à des matières qui n'existaient pas à l'époque (p. ex. un bâtiment devant être construit) ne sont pas exécutoires. Enfin, les cours de justice équitables ont accordé un certain recours dans les rares cas où la première condition (c.-à-d. que l'obligation touche directement le bien-fonds) était remplie, alors qu'il n'y avait ni lien contractuel ni connexité de domaine.

[74] La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé de promulguer des dispositions législatives qui donneraient force exécutoire aux covenants d'un bail contre un cessionnaire du locataire ou du locateur, peu importe si les covenants touchent directement le bien-fonds ou se rapportent à des matières existant à l'époque du bail. La Commission a motivé ainsi sa recommandation, à laquelle la Commission de réforme du droit du Manitoba a donné suite :

[Traduction]

Trois arguments importants peuvent appuyer un tel changement. Le premier est que sa simplicité rendrait la Loi plus intelligible pour les locateurs et les locataires et leurs conseillers juridiques. Deuxièmement, si deux parties arrivent à s'entendre sur les modalités d'une location commerciale, il est raisonnable de supposer qu'elles les jugent équitables et que chaque partie est disposée à s'acquitter de ses obligations. Aucune raison évidente n'explique pourquoi certaines de ces obligations devraient cesser d'avoir force exécutoire, simplement parce que la location ou la réversion a été cédée à une autre partie. Enfin, cette réforme est en accord avec l'évolution générale de la location commerciale, d'une créature dominée par des concepts de droit foncier à une créature qui incorpore dans une plus grande mesure la doctrine moderne du droit contractuel⁶⁷.

[75] Le BCLI⁶⁸, la Commission de réforme du droit de l'Ontario⁶⁹ et la Commission de réforme du droit du Manitoba⁷⁰ ont recommandé des dispositions législatives similaires à celles que la Law Reform Commission of British Columbia avait recommandées.

[76] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir que le preneur d'une cession de l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire jouit de tous les droits et est assujéti à toutes les obligations du cédant découlant d'un bail commercial.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Droits et responsabilités du cédant

[77] Comme un lien contractuel existe entre le locateur et le locataire originaux, la cession n'éteint pas leur responsabilité éventuelle l'un envers l'autre en cas de violations des covenants. Les obligations d'une partie initiale au bail peuvent devenir plus grandes que les covenants du bail initial. Un cessionnaire peut modifier le bail par un accord avec l'autre partie. Les modifications lient le cédant, même si ce dernier n'y a pas consenti, et elles peuvent engendrer des obligations plus lourdes⁷¹. L'obligation des locateurs et locataires originaux est primaire, ce qui signifie que la partie initiale qui reste peut demander *en premier* au cédant, plutôt qu'au cessionnaire, d'exécuter un covenant⁷².

[78] La Law Reform Commission of British Columbia a fait remarquer qu'elle n'était au courant d'aucun problème lié au maintien de la responsabilité d'un cédant et a conclu qu'aucun changement par rapport aux conséquences en common law du lien contractuel ne s'impose⁷³. La Commission de réforme du droit de l'Ontario a fait une recommandation similaire⁷⁴ et le BCLI a inclus le principe de la responsabilité continue dans son ébauche de législation⁷⁵.

[79] La Commission de réforme du droit du Manitoba a laissé entendre que le principe de la responsabilité continue a une incidence beaucoup plus grande sur les locataires que sur les locateurs⁷⁶. Craignant que l'abolition complète de la responsabilité continue des locataires fasse en sorte qu'il leur soit beaucoup plus difficile de céder leurs intérêts dans une location (par rapport au consentement du locateur), la Commission a recommandé de limiter la responsabilité du locataire initial à celle de garant de la cession, et ce, seulement jusqu'à l'expiration de la validité du bail ou de la prolongation de celle-ci que le locataire initial avait acceptée⁷⁷. La Commission n'a recommandé aucune modification de l'obligation continue du locateur⁷⁸.

[80] Dans l'article 1873, le *Code civil du Québec* prévoit que « [L]a cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement ».

[81] En général, le groupe de travail convient qu'une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait limiter la responsabilité du locataire initial à celle d'un garant de la cession seulement jusqu'à l'expiration de la validité ou de la prolongation de celle-ci que le locataire initial avait acceptée, à moins que le cédant en soit déchargé immédiatement. Toutefois, la *Loi uniforme* ne devrait pas modifier l'obligation continue du locateur, mais le groupe de travail aimerait ajouter ce point dans le document de consultation.

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

[82] Question de consultation : La responsabilité d'un cédant devrait-elle s'éteindre? À quel moment? Est-ce faisable dans la pratique?

Covenants de service personnel

[83] Les covenants de service personnel sont des dispositions dans lesquelles une partie s'engage à fournir un service directement lié à sa personne ou à son savoir-faire. La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé d'exempter les covenants de service personnel de la règle générale qu'elle recommandait, soit que ces covenants se rattachent au bien-fonds et qu'ils continuent d'être régis par le droit des contrats puisqu'ils ont été élaborés dans ce contexte⁷⁹. La Law Reform Commission of British Columbia et la Commission de réforme du droit du Manitoba⁸⁰ ne sont pas d'accord :

[Traduction]

Nous ne sommes pas convaincus que cette exception est nécessaire ou souhaitable. L'un des objectifs des réformes dans ce domaine est d'éliminer les distinctions qui ne servent aucune fin claire ni utile. Nous sommes d'avis que les « véritables » covenants de service personnel sont devenus rares et qu'il est peu utile de préserver en droit une distinction hautement technique pour les accommoder. Quoi qu'il en soit, [...] le covenant initial continue d'avoir un lien contractuel avec l'autre partie et reste ainsi obligé. L'autre partie a son recours à sa disposition si le résultat de la cession n'est pas satisfaisant⁸¹.

[84] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas établir de distinction à l'égard des covenants de service personnel.

Sous-locations

[85] Tous les organismes de réforme du droit qui se sont penchés sur l'exécution des covenants en cas de cession ont recommandé d'exclure les sous-locations de l'application des articles pertinents⁸². De l'avis de la Commission de réforme du droit du Manitoba, les parties à un bail peuvent parfois préférer l'absence de force exécutoire des covenants d'un bail que permet une relation de sous-location et elles devraient être libres de structurer leur relation comme elles l'entendent⁸³. Le groupe de travail convient qu'une sous-location ne devrait pas être *de facto* une cession et que les parties ont besoin d'options pour structurer leur relation.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[86] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait soustraire les sous-locations à l'application des articles traitant de l'exécution de covenants en cas de cession.

Retrait

[87] La plupart des organismes de réforme du droit qui se sont penchés sur la question ont recommandé explicitement que les parties soient libres de renoncer par contrat aux dispositions de cette section, mais la Commission de réforme du droit du Manitoba n'aurait pas permis aux parties d'imposer au locataire initial une responsabilité plus lourde que celle de garant après la cession⁸⁴. Permettre aux parties de renoncer par contrat aux dispositions de la Loi laisse intacte leur liberté de contracter et prévient l'élaboration de solutions créatives pour contourner la Loi, des solutions qui peuvent être plus draconiennes que celles qui existent actuellement.

[88] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait permettre aux parties de modifier les sections relatives à l'exécution de covenants lors d'une cession, ou de se soustraire à leur application.

Fusion et renonciation

Libération du sous-locataire de ses obligations

[89] Dans son *Report on Landlord and Tenant Law*, la Commission de réforme du droit de l'Ontario établit de façon concise une distinction entre les concepts de fusion et d'abandon :

Il y a rétrocession lorsqu'un locataire remet son contrat de location à son locateur immédiat, qui l'accepte. Par ailleurs, si le locataire maintient la validité du bail et accepte la réversion, il y a fusion. Dans les deux cas, le contrat de location est absorbé par la réversion et détruit⁸⁵.

[90] Les deux concepts sont distincts, mais comme la dernière phrase de la citation le précise, dans la pratique, ils aboutissent souvent au même résultat, c'est-à-dire l'extinction de la relation entre locateur et locataire. Ce résultat est fondé sur les bases foncières du droit des locations commerciales. En cas de fusion ou de rétrocession, il n'y a plus de connexité de domaine entre les parties à un contrat de location commerciale. Cette conclusion a plus d'incidences sur le plan juridique lorsque le contrat de location est déjà sous-loué. En common law, la rétrocession d'un bail principal laisse le sous-

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

locataire sans droit de retour en expectative à la fin de la sous-location et celui-ci pourrait jouir du bien-fonds sans payer de loyer ni respecter les engagements jusqu'à la fin du bail en vigueur⁸⁶. Cette situation a été modifiée en Angleterre par voie législative en 1845⁸⁷ et huit ressorts canadiens de common law ont promulgué des dispositions similaires.

[91] La Reform Commission of British Columbia⁸⁸, la Commission de réforme du droit de l'Ontario⁸⁹ et le British Columbia Law Institute (BCLI)⁹⁰ ont tous recommandé de conserver une disposition similaire dans une loi sur les locations commerciales révisée.

[92] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer une disposition prévoyant qu'un sous-locataire demeure lié par la sous-location en cas d'absorption ou de rétrocession du bail principal. Le groupe de travail privilégie le langage clair de la disposition proposée par le BCLI.

[93] Le groupe de travail examinera s'il convient de recommander une modification du *Code civil du Québec* afin de l'harmoniser avec cette disposition de la *Loi uniforme*. Au Québec, un bail est entièrement fondé sur des principes contractuels de sorte qu'il n'y a aucun intérêt propriétaire à absorber ou à rétrocéder. Cependant, le *Code* ne précise pas quel contrat régirait la relation entre un locateur et un sous-locataire si un bail principal était résilié. Le groupe de travail pourrait suggérer que les dispositions de l'entente de sous-location prévalent dans une telle situation, ce qui produirait le même résultat que la *Loi uniforme sur les locations commerciales*.

Rétrocession lors du renouvellement

[94] Huit ressorts de common law ont des dispositions législatives traitant de la question connexe de la rétrocession d'un bail par un locataire en vue d'obtenir un nouveau bail du locateur principal⁹¹. En common law, cet acte aurait pour effet de libérer un sous-locataire de ses obligations envers le locateur. Les dispositions législatives visent à garantir que les obligations sont maintenues et que le nouveau bail devienne la réversion, sans qu'il soit nécessaire de rétrocéder une sous-location. La Law Reform Commission of British Columbia, la Commission de réforme du droit de l'Ontario et le BCLI ont recommandé que la *Loi sur les locations commerciales* continue de traiter de ce point⁹².

[95] Recommandation préliminaire : Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir qu'un sous-locataire continue d'être lié par ses obligations lorsque le bail

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

principal est rétrocedé en vue de son renouvellement. Le groupe de travail privilégie le langage clair de la disposition proposée par le BCLI.

Résumé des recommandations préliminaires

Modalités implicites

Jouissance paisible

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI au sujet de la jouissance paisible.

Non-dérogation de la concession

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI concernant la non-dérogation de la concession.

Paiement du loyer

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite formulée par le BCLI au sujet du paiement du loyer.

Reprise de possession en cas de défaut de paiement ou de défaut d'exécution du covenant

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer la modalité implicite concernant la reprise de possession pour défaut de paiement ou d'exécution de l'entente, en remplaçant « une disposition importante du bail » par « toute autre disposition implicite dans cette Loi ».

Retrait

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer le paragraphe proposé par le BCLI concernant le retrait des modalités implicites.

Formules abrégées de baux

Le commentaire relatif à une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait suggérer que les administrations envisagent de réviser ou d'éliminer les lois sur les formules abrégées : « Vu la capacité moderne de traitement de texte, la *Loi sur les formules abrégées de baux* a très peu d'utilité et il serait préférable de ne pas utiliser dans les baux commerciaux la phrase « Fait en vertu de la *Loi sur les formules abrégées de baux* ».

Cession et sous-location – Consentement du locateur

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

Obligation d'agir de façon raisonnable

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer une modalité implicite obligeant les locataires à agir de façon raisonnable lorsqu'ils doivent accepter ou refuser une demande de cession ou de sous-location, les parties pouvant renoncer par contrat à ladite modalité de façon expresse dans le bail.

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir que le locateur ne peut refuser déraisonnablement la cession d'actions d'un locataire.

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait obliger un locateur à répondre dans un délai raisonnable après réception d'une demande de consentement à une cession ou à une sous-location.

Le recours en cas de manquement à l'obligation d'agir de façon raisonnable concernant l'approbation d'une cession et d'une sous-location devrait se trouver dans la procédure sommaire de règlement de différends prévue dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales*.

Frais administratifs exigés par le locateur

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas prévoir que les locataires ne peuvent réclamer que le remboursement de dépenses raisonnables engagées dans le cadre de l'examen d'une cession ou d'une sous-location proposée.

Interdiction visant la cession et la sous-location

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas stipuler que toute prétendue tentative d'interdire une cession ou une sous-location de la durée de validité d'un bail commercial est nulle et inexécutable.

Transition

La modalité implicite obligeant les locataires à agir de façon raisonnable lorsqu'ils approuvent ou refusent une demande de cession ou de sous-location ne devrait s'appliquer qu'aux baux signés après l'entrée en vigueur d'une *Loi uniforme sur les locations commerciales*.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Cession – Exécution des covenants

Droits et responsabilités du cessionnaire

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir que le preneur d'une cession de l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire jouit de tous les droits et est assujéti à toutes les obligations du cédant découlant d'un bail commercial.

Covenants de service personnel

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* ne devrait pas établir de distinction à l'égard des covenants de service personnel.

Sous-locations

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait soustraire les sous-locations à l'application des articles traitant de l'exécution de covenants en cas de cession.

Retrait

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait permettre aux parties de modifier les sections relatives à l'exécution de covenants lors d'une cession, ou de se soustraire à leur application.

Fusion et rétrocession

Libération du sous-locataire de ses obligations

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait renfermer une disposition prévoyant qu'un sous-locataire demeure lié par la sous-location en cas d'absorption ou de rétrocession du bail principal. Le groupe de travail privilégie le langage clair de la disposition proposée par le BCLI.

Rétrocession lors du renouvellement

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait prévoir qu'un sous-locataire continue d'être lié par ses obligations lorsque le bail principal est rétrocédé en vue de son renouvellement. Le groupe de travail privilégie le langage clair de la disposition proposée par le BCLI.

Résumé des questions de consultation

Modalités implicites

Garder en bon état

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait-elle :

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

- 1) comporter une obligation implicite d'effectuer des réparations pour le locataire seulement;
- 2) incorporer une obligation implicite d'effectuer des réparations pour le locataire et le locateur; ou
- 3) exclure toute obligation implicite d'effectuer des réparations?

Cession et sous-location – Consentement du locateur

Résiliation à la réception d'une demande de cession ou de sous-location

Une *Loi uniforme sur les locations commerciales* devrait-elle interdire la résiliation en cas de demande de cession ou de sous-location? Convient-il d'inclure dans une *Loi uniforme sur les locations commerciales* une modalité implicite autorisant un locataire à retirer sa demande de cession ou de sous-location?

Cession – Exécution des obligations

Droits et responsabilités du cédant

La responsabilité d'un cédant devrait-elle s'éteindre? À quel moment? Est-ce faisable dans la pratique?

¹ Le groupe de travail tient à remercier le British Columbia Law Institute qui a généreusement mis à sa disposition les notes de travail concernant le *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* (Rapport n° 55) (octobre 2009) [Rapport du BCLI]. Une partie du contenu du présent rapport d'étape est tirée de ces notes.

² Voir p. ex. *Rent Distress Act*, RSBC 1996, ch. 403; *Civil Enforcement Act*, RSA 2000, ch. C-15, art. 104-105.

³ Voir p. ex. *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, RSA 2000, ch. L-5.

⁴ Voir p. ex. *The Land Titles Act, 2000*, SS 2000, ch. L-5.1, art. 137-146; *Land Titles Act*, RSA 2000, ch. L-4, art. 95-101.

⁵ Voir p. ex. *Law and Equity Act*, RSBC 1996, ch. 253, art. 45.

⁶ Voir Commission de réforme du droit de l'Ontario, *Report on Landlord and Tenant Law* (Toronto: The Commission, 1976); Law Reform Commission of British Columbia, *Distress for Rent* (LRC n° 53) (Vancouver: The Commission, 1981) and *Report on the Commercial Tenancy Act* (LRC n° 108) (Vancouver: The Commission, 1989) [Rapport de la LRCBC]; Commission de réforme du droit du Manitoba, *Distress for Rent in Commercial Tenancies* (Report #81) (Winnipeg: The Commission, 1994), *Covenants in Commercial Tenancies* (Rapport n° 86)(Winnipeg: The Commission, 1995), *Fundamental Breach and Frustration in Commercial Tenancies* (Rapport n° 92)(Winnipeg: The Commission, 1996), *Commercial Tenancies: Miscellaneous Issues* (Rapport n° 95)(Winnipeg: The Commission, 1996); Law Reform Commission of Saskatchewan, *Proposals Relating to Distress for Rent* (1993); Rapport du BCLI, *supra*, note 1.

⁷ Le projet de loi 10, *Commercial Tenancy Act*, 2^e session, 35^e législature, Colombie-Britannique, 1993, basé sur le Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, n'a pas été promulgué.

⁸ Le *Code civil du Québec* a été promulgué en 1991 et est entré en vigueur en 1994. Le code antérieur du Québec, le *Code civil du Bas Canada*, avait été promulgué en 1866. La révision et la reformulation complètes du droit privé du Québec ayant abouti à la promulgation du *Code civil du Québec* avaient

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

commencé dans les années 1950 et a pris quatre décennies à achever. Les dispositions relatives aux locations commerciales figurent aux articles 1851 et suivants.

⁹ *Geary c. Clifton Co.*, [1928] 3 DLR 64, 62 OLR 257 (CS); Robert D Malen, « The Landlord's Covenant for Quiet Enjoyment in a Shopping Centre Lease », in Harvey M. Haber, c.r. (éd.), *Shopping Centre Leases* (2^e éd.) (Aurora, Ontario: Canada Law Book, 2008), p. 624.

¹⁰ Richard Olson, *A Commercial Tenancy Handbook* (2010-Version 1) (Toronto: Thomson Reuters Canada Limited, 2004), 3-2, qui cite *Marsden c. Edward Hayes Ltd.*, [1927] 2 KB 1 (C.A. Ang.); H. Scott MacDonald, « Repair, Restoration, and Remediation Issues », in H. Scott MacDonald *et coll.* (éd.) *Commercial Leasing Disputes* (Vancouver: Continuing Legal Education Society of British Columbia, 2007), 4.1, à 4.1.6.

¹¹ *Malzy c. Eichholz*, [1916] 2 KB 308, à 314 (C.A. Ang.).

¹² Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6.

¹³ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6.

¹⁴ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 21.

¹⁵ Olson, *supra*, note 10, p. 3-20.1.

¹⁶ Rapport du BCLI, *supra*, note 1.

¹⁷ Voir Charles Harpum et coll., (éd.) *Megarry & Wade The Law of Real Property*, 6^e éd. (Londres : Sweet & Maxwell, 2000), p. 14-208.

¹⁸ Olson, *supra*, note 10, p. 7-14.

¹⁹ New Zealand Law Commission, *A New Property Law Act* (NZLC Rep No 29) (Wellington: The Commission, 1994).

²⁰ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 50.

²¹ *Ibid*, p. 51.

²² *Loi sur la location immobilière*, LRY 2002, ch. 131, art. 15; *Land Titles Act*, RSA 2000, ch. L-4, art. 96; *Land Titles Act 2000*, SS 2000, ch. L-5.1, art. 145; *Loi sur les biens réels*, CPLM, ch. R30, art. 92; *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O 1988, ch. C-10, art. 15; CCQ, art. 1855.

²³ *Landlord and Tenant Act*, RSY 2002, ch. 131, art. 15.

²⁴ *Land Titles Act 2000*, SS 2000, ch. L-5.1, art. 145; *Real Property Act*, CCSM, ch. R30, art. 92.

²⁵ Rapport du BCLI, *supra*, note 1. Voir aussi New Zealand Law Commission, *supra*, note 19, par. 1(1). Veuillez noter que le paragraphe 1(2) de l'ébauche de loi de la Nouvelle-Zélande prévoit des exceptions pour des locaux détruits par un acte de Dieu.

²⁶ Olson, *supra*, note 10.

²⁷ Olson, *supra*, note 10 [note de bas de page omise].

²⁸ CCQ, art. 1855.

²⁹ *Supra* note 22: Yukon, al. 15b); Alberta, al. 96b); Saskatchewan, al. 145b); Manitoba, al. 92b); Territoires du Nord-Ouest et Nunavut, al. 15b).

³⁰ *Land Transfer Form Act*, RSBC 1996, ch. 252, Annexe 4; *Loi sur les titres de biens-fonds*, LRY 2002, ch. 130, art. 86, Formule 9; *Land Titles Act*, RSA 2000, ch. L-4, art. 99, Annexe 1; *Land Titles Act*, RSS 1978, ch. L-5.1, art. 142, de concert avec *Land Titles Regulations*, RSS 2001, ch. L-5.1, art. 110, Annexe 1; *Loi sur les formules d'actes abrégées*, CPLM, ch. S120, Troisième annexe; *Loi sur les formules abrégées de baux*, LRO 1990, ch. S.11, Annexe B; *Conveyancing Act*, RSNS 1989, ch. 97, Annexe E; *Real Property Act*, RSPEI 1988, ch. R-3, art. 55, Annexe 3; *Conveyancing Act*, RSNL 1990, ch. C-34, art. 22; *Loi sur les titres de biens-fonds*, LRTN-O 1988, ch. 8, art. 111, Annexe A.

³¹ *Supra*, note 30 : Colombie-Britannique, art. 3; Manitoba, art. 3; Ontario, art. 4; Nouvelle-Écosse, art. 3; IPE, art. 3; Terre-Neuve, sous-al. (iii).

³² *Supra*, note 30 : Colombie-Britannique, art. 13; Manitoba, art. 8; Ontario, art. 9; Nouvelle-Écosse, art. 8; IPE, art. 8; Terre-Neuve, sous-al. (vi).

³³ *Supra*, note 30 : Ontario, art. 4. Voir aussi Nouvelle-Écosse, art. 3.

³⁴ *Supra*, note 30 : IPE, art. 8.

³⁵ Olson, *supra*, note 10 [note de bas de page omise].

³⁶ *Ibid*, p. 3-60.1.

³⁷ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, al. 7(1)g).

³⁸ Olson, *supra*, note 10, p. 7-20, qui cite *Hong Kong Fir Shipping Co. c. Kawasaki Kisen Kaisha Ltd.* (1961), [1962] 2 QB 26, [1962] 2 All ER 474 (Eng QB); *Hunter Engineering Co. c. Syncrude Canada Ltée*, [1989] 1 RCS 426; *Wesbild Enterprises Ltd. v. Pacific Stationers Ltd.* (1990), 52 BCLR (2d) 317 (CACB); *Firth v BD Management Ltd.* (1990), 73 DLR (4th) 375 (CACB); mais voir la mise en garde donnée dans *Broadway Melody Music Ltd. v. Ho* (1991), 14 RPR (2d) 190 (CSCB).

LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES – 2^E RAPPORT D'ÉTAPE

- ³⁹ La Commission de réforme du droit du Manitoba a publié *Commercial Tenancies: Section 17 of The Landlord and Tenant Act and Section 93 of The Real Property Act* (rapport n^o 127) (février 2013) dans lequel elle souligne l'incohérence entre les deux modalités implicites relatives à la reprise de possession au Manitoba par suite de la discussion du groupe de travail sur le sujet.
- ⁴⁰ *Supra*, note 22 : Saskatchewan, art. 146.
- ⁴¹ Rapport du BCLI, *supra*, note 1.
- ⁴² *Ibid*, p. 53.
- ⁴³ *Ibid*.
- ⁴⁴ *Ibid*, p. 54.
- ⁴⁵ *Supra*, note 30.
- ⁴⁶ *592123 Ontario Ltd. c. Captiva Investments Ltd.* (1987), 23 OAC 364, 61 OR (2d) 793 (C.A. Ont.).
- ⁴⁷ Walter H. Posner, *The Leasing Process: A Guide for the Commercial Tenant*, (3^e éd.) (Concord: Captus Press, 2002), p. 233 [souligné dans l'original]. Voir aussi Olson, *A Commercial Tenancy Handbook*, *supra*, note 10, p. 3-16.
- ⁴⁸ Olson, *supra*, note 10, p. 2-6.
- ⁴⁹ Christopher Bentley, John McNair et Mavis Butkus, (éd.), *Williams & Rhodes Canadian Law of Landlord and Tenant*, non relié, 6^e éd., vol. 1 (Toronto: Carswell, 1988), p. §3:9:3 [Williams & Rhodes].
- ⁵⁰ *The Landlord and Tenant Act*, RSS 1978, ch. L-6, art. 1; *Loi sur le louage d'immeubles*, CPLM, ch. L70, art. 22; *Loi sur la location commerciale*, LRO 1990, ch. L.7, art. 23; *Loi sur les propriétaires et locataires*, LRN-B 1973, ch. L-1, art. 11; *Landlord and Tenant Act*, RSPEI 1988, ch. L-4, art. 12; *Loi sur la location immobilière*, LRY 2002, ch. 131, art. 11; *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O 1988, ch. C-10, art. 11; *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O 1988, ch. C-10, art. 11, repris pour le Nunavut par l'art. 29 de la *Loi sur le Nunavut*, LC 1993, ch. 28; CCQ, art. 1871.
- ⁵¹ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 38.
- ⁵² Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 56.
- ⁵³ CCQ, art. 1871.
- ⁵⁴ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 55, 57.
- ⁵⁵ *Supra*, note 6, p. 202.
- ⁵⁶ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 57 [note de bas de page omise].⁶
- ⁵⁷ *Ibid*, p. 55.
- ⁵⁸ *Supra*, note 6, p. 40-41.
- ⁵⁹ *Loi sur les propriétaires et locataires*, LRN-B 1973, ch. L-1, al. 11(1)b); *Landlord and Tenant Act*, RSPEI 1988, ch. L-4, al. 12(1)b); *Loi sur la location immobilière*, LRY 2002, ch. 131, al. 11(1)c); *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O 1988, ch. C-10, al. 11(1)b); et *ibid* tel que repris pour le Nunavut par l'art. 29 de la *Loi sur le Nunavut*, LC 1993, ch. 28.
- ⁶⁰ *Supra*, note 6, p. 42 [note de bas de page omise].
- ⁶¹ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 55, 57-58.
- ⁶² *Loi sur le louage d'immeubles*, CPLM, ch. L70, par. 22(1), « après le premier avril 1931 »; *Loi sur la location commerciale*, LRO 1990, ch. L.7, par. 23(1), « après le 1^{er} septembre 1911 ».
- ⁶³ Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 3.
- ⁶⁴ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 43.
- ⁶⁵ *Grantees of Reversions Act, 1540* (R.-U.), 32 Hen 8, ch. 34.
- ⁶⁶ Textes ré-édités : *Landlord and Tenant Act* RSS 1978, ch. L-6, art. 3, 5; *Loi sur le louage d'immeubles*, CPLM, ch. L70, art. 3, 6; *Loi sur la location commerciale*, LRO 1990, ch. L.7, art. 4, 7; *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O, ch. C-10, art. 2, 3. Lois similaires : Nouveau-Brunswick, *Loi sur les propriétaires et locataires*, LRN-B 1973, ch. L-1, art. 2 à 4; Île-du-Prince-Édouard, *Landlord and Tenant Act*, RSPEI 1988, ch. L-4, art. 2 à 5; Yukon, *Loi sur la location immobilière*, LRY 2002, ch. 131, art. 2 à 4. On a dit que les dispositions législatives initiales sont probablement en vigueur en Colombie-Britannique sous le régime du *Law and Equity Act*, RSBC 1996, ch. 253, art. 2. C'est aussi probablement vrai sous le régime de lois similaires dans d'autres ressorts canadiens qui n'ont pas réédité les dispositions.
- ⁶⁷ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 48; Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 36.
- ⁶⁸ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 59. Voir également Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 133-134.
- ⁶⁹ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 33 à 35.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

⁷⁰ Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 50 à 62.

⁷¹ *Ibid*, p. 10.

⁷² *Ibid*.

⁷³ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 49-50.

⁷⁴ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 35 : [traduction] « les locateurs et locataires originaux devraient être responsables des manquements aux dispositions du contrat de location tout au long de sa durée de validité, même après la cession, en accord avec les règles du common law en matière contractuelle ».

⁷⁵ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 59.

⁷⁶ Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 28.

⁷⁷ *Ibid*, p. 32, concernant la responsabilité secondaire limitée aux obligations contenues dans le bail initial.

⁷⁸ *Ibid*, p. 33.

⁷⁹ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 34.

⁸⁰ Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 37.

⁸¹ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 50.

⁸² Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 47; Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 50-51; Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 34; Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 59.

⁸³ *Supra*, note 6, p. 46.

⁸⁴ Commission de réforme du droit du Manitoba, *Covenants in Commercial Tenancies*, *supra*, note 6, p. 47-48; Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 32; Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 59, 61.

⁸⁵ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 37 [note de bas de page omise].

⁸⁶ Williams & Rhodes, *supra*, note 49, p. 12 à 15, sections 12 à 16.1.

⁸⁷ *Real Property Act*, 1845 (R.-U.), ch. 106, art. 9.

⁸⁸ Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 25.

⁸⁹ Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 39.

⁹⁰ Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 61.

⁹¹ *Commercial Tenancy Act*, RSBC 1996, ch. 57, art. 8; *Landlord and Tenant Act* RSS 1978, ch. L-6, art. 61; *Loi sur le louage d'immeubles*, CPLM, ch. L70, art. 57; *Loi sur la location commerciale*, LRO 1990, ch. L.7, art. 63; *Loi sur les propriétaires et locataires*, LRN-B 1973, ch. L-1, art. 47; *Landlord and Tenant Act*, RSPEI 1988, ch. L-4, art. 23; *Loi sur la location commerciale*, LRTN-O, ch. C-10, art. 28; *Loi sur la location immobilière*, LRY 2002, ch. 131, art. 40.

⁹² Rapport de la LRCBC, *supra*, note 6, p. 25; Commission de réforme du droit de l'Ontario, *supra*, note 6, p. 39; Rapport du BCLI, *supra*, note 1, p. 61.