

ULCC | CHLC

**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

**Présenté par
Leah Howie
Saskatchewan**

Veillez noter que les idées et conclusions formulées dans ce document, ainsi que toute terminologie législative proposée et tout commentaire ou recommandations, n'ont peut-être pas été adoptés par la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada. Ils ne reflètent pas nécessairement le point de vue de la Conférence et de ses participants. Veuillez consulter les résolutions concernant ce thème qui ont été adoptées par la Conférence lors de la réunion annuelle.

**Frédéricton
Nouveau-Brunswick
Août 2016**

Ce document est une publication de la Conférence pour
l'harmonisation des lois au Canada. Pour de plus amples
informations, svp contacter
info@ulcc-chlc.ca

1. Août 2016¹

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 est composé des personnes suivantes :

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

[2] Le Groupe de travail s'est réuni pour la première fois en mai 2012 et a présenté des rapports d'étape lors des réunions annuelles de 2012, de 2013 et de 2014, de même qu'une mise à jour à la réunion annuelle de 2015. Depuis cette mise à jour, le Groupe de travail a tenu deux conférences téléphoniques et a discuté des questions des locataires coupables d'occupation après terme et de la levée de la déchéance. 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 dernière réunion annuelle, y compris de recommandations préliminaires sur les enjeux à l'égard desquels les membres du Groupe de travail se sont entendus, ainsi que des questions de consultation potentielles pour les enjeux nécessitant l'obtention de commentaires.

[3] 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 territoires de common law possèdent une législation s'appliquant à certains aspects des tenances à bail commerciales. Or, la plupart de ces lois sont en fait des copies de lois anglaises

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

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.

[4] Les mesures législatives actuelles sont souvent dispersées dans diverses lois. Dans certaines provinces, le droit de saisie-gagerie² et les droits des propriétaires à l'égard des locataires en faillite³ 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 fonciers⁴ que dans la législation de portée générale⁵.

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

[6] Le Groupe de travail a également 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 de multiples administrations canadiennes. Même s'il s'agit fréquemment de locataires, il y a également plusieurs magasins nationaux de vente au détail et bureaux de spécialistes qui seront locataires partout au pays. L'uniformité permet de mieux travailler suivant les paramètres de la législation. En outre, lorsque la législation est contestée devant les tribunaux, l'uniformité donnera lieu à une jurisprudence susceptible de s'appliquer à l'échelle du Canada plutôt qu'à une seule administration.

[7] Plusieurs organismes provinciaux de réforme du droit ont recommandé des moyens de moderniser des aspects du droit en matière de location commerciale⁶. Cela dit, aucune législature provinciale de common law n'a encore promulgué une loi qui puisse constituer un modèle moderne de réforme⁷. Le *Code civil du Québec* (le *Code*

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

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 commerciale⁸. 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*.

Locataires coupables d'occupation après terme

[8] Si un locataire se maintient dans les lieux après l'expiration d'un bail sans le consentement du locateur, il devient un locataire après terme. Les questions qui se posent lorsqu'un locataire se maintient ainsi dans les lieux concernent les options s'offrant au locateur au chapitre de la reprise de possession, l'accessibilité de mesures de redressement comme le dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux ainsi que le double loyer, et les répercussions de l'acceptation du loyer d'un locataire après terme.

[9] En général, un locateur dispose de trois options pour reprendre possession d'un lieu loué d'un locataire après terme :

1. La rentrée;
2. Une mesure visant à reprendre possession des lieux ou à obtenir des bénéfices intermédiaires, un double loyer, des arriérés de paiement de loyer ou une autre mesure de redressement;
3. Une demande de prise de possession en vertu de la procédure sommaire établie dans certaines provinces⁹.

[10] Les discussions du Groupe de travail sur les options de reprise de possession se sont limitées à l'utilisation d'une procédure sommaire de reprise de possession, car la question du droit de rentrée n'a pas encore été abordée.

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

Procédure sommaire

[11] Toutes les provinces de common law canadiennes, à l'exception de l'Alberta et de Terre-Neuve, ont mis en place une procédure sommaire pour l'expulsion de locataires coupables d'occupation après terme¹⁰. Ces dispositions sont fondées en grande partie sur la *Common Law Procedure Act, 1852* (R.-U.), chapitre 76. Généralement, en vertu de ces types de procédures sommaires, seule la possession peut être obtenue; ces procédures ne permettent pas à un locateur de recourir à d'autres mesures de redressement comme le double loyer et le dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux.

[12] Ces dispositions établissent les conditions auxquelles le locateur doit satisfaire pour pouvoir porter l'affaire devant un tribunal et elles décrivent la marche à suivre une fois que le locateur a rempli ces conditions. Habituellement, les conditions sont les suivantes :

1. Le bail doit avoir été résilié par un avis de congé, un avis transmis en vertu du bail ou toute autre mesure mettant fin à la location;
2. Le locateur doit avoir subséquemment transmis au locataire une demande écrite de prise de possession¹¹;
3. Le locataire doit refuser illégalement de se conformer à la demande de prise de possession.

Une fois ces conditions réunies, il faut généralement suivre une procédure à deux étapes : (1) le locateur doit montrer qu'il a le droit, à première vue, d'obtenir une ordonnance de mise en possession¹² et, s'il satisfait à cette exigence, la date de l'audience est fixée, et le locataire doit être avisé; et (2) une audience sommaire est tenue relativement au droit du locateur d'obtenir une ordonnance de mise en possession.

[13] Il n'existe aucune procédure sommaire s'appliquant aux locataires après terme au Québec; le locateur doit engager, en vertu de l'article 1889 du *Code civil*, une procédure ordinaire exigeant l'expulsion du locataire. Le locateur peut inclure une demande d'arriérés de paiement de loyer et de dommages-intérêts dans cette procédure. Dans certains cas, un locateur a réussi à obtenir une injonction interlocutoire pour expulser un locataire après terme; cela dit, plusieurs autorités contestent la possibilité de recourir à une injonction dans ce cas-ci et sont d'avis que l'expulsion constitue la mesure de redressement appropriée.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

[14] En 1989, la Law Reform Commission of British Columbia a recommandé la suppression de la procédure sommaire de recouvrement auprès d'un locataire après terme de la *Commercial Tenancy Act* au motif que les règles étaient plus complexes et techniques que les règles générales de la procédure civile et qu'elles ne permettaient plus de répondre à leur objectif initial. La Commission a recommandé de traiter toutes les questions de procédure en fonction des *Rules of Court* (règles de procédure) et elle estime qu'une nouvelle loi [TRADUCTION] « pourrait simplement énumérer les ordonnances qu'un tribunal peut rendre relativement à un litige en matière de location commerciale »¹³. La section du droit immobilier de la Division de la Colombie-Britannique de l'Association du Barreau canadien a critiqué cette recommandation en raison du fait que la procédure sommaire existante permet à un locateur de demander une ordonnance de mise en possession devant un tribunal dans un délai de moins de deux semaines¹⁴.

[15] Le British Columbia Law Institute a abordé la situation d'une autre manière et a recommandé de remplacer les trois procédures sommaires de résolution des litiges actuellement prévues dans la *Commercial Tenancy Act* par une procédure unique de résolution des litiges, définie dans un règlement¹⁵. Le British Columbia Law Institute a expliqué comme suit sa décision d'établir la procédure dans un règlement de la *Commercial Tenancy Act* plutôt que dans la loi elle-même ou dans les *Rules of Court* :

[TRADUCTION]

Cette approche rendrait les règles régissant les litiges plus accessibles, particulièrement aux membres du public qui n'ont pas de formation en droit. La loi pourrait en quelque sorte faire office de code sur cette question en supprimant la nécessité de consulter d'autres lois, règlements ou règles. L'établissement de la procédure dans les *Rules of Court* exigerait un examen approfondi de ces règles, car il faudra veiller à ce que la nouvelle procédure de location commerciale cadre avec les autres règles ainsi que déterminer les règles générales qui devraient s'appliquer à la procédure sommaire. Cela dit, ces avantages sont supplantés par les désavantages de l'incorporation de dispositions de nature procédurale dans la loi. Il est plutôt difficile de modifier une loi, d'où la tendance des règles procédurales à devenir désuètes. Les procédures figurant actuellement dans la CTA sont un bon exemple de cette tendance. Elles n'ont pas été modifiées de manière significative depuis leur instauration au 19^e siècle. L'incorporation des dispositions de nature procédurale allongerait de beaucoup la loi et irait à l'encontre de la tendance manifeste vers l'établissement des dispositions de ce type dans un règlement. La version préliminaire de ce règlement pourrait être adoptée en vertu de la *Commercial Tenancy Act* ou intégrée à une future version des *Rules of Court*¹⁶.

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[16] La proposition de règlement du British Columbia Law Institute est conçue pour assurer la rapidité de la procédure de résolution des litiges, et ce, en éliminant les étapes lourdes et répétitives prévues dans les dispositions actuelles relatives à la procédure sommaire, en limitant l'utilisation de certaines procédures et en écourtant certains délais¹⁷.

[17] La Law Reform Commission of British Columbia et la Commission de réforme du droit de l'Ontario se sont toutes deux dites préoccupées du fait que seuls les locateurs peuvent invoquer les dispositions en matière de procédure sommaire de leur législation respective. Selon la Law Reform Commission of British Columbia, [TRADUCTION] « les dispositions relatives à la procédure sommaire sont archaïques : seuls les locateurs peuvent les invoquer [...] la loi ne garantit pas un juste équilibre entre les intérêts des locateurs et ceux des locataires en ce qui concerne les recours et la procédure. La loi favorise nettement les locateurs¹⁸ ». La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé que les locataires puissent recourir à la procédure sommaire lorsqu'ils allèguent que la convention de location a été résiliée et qu'ils puissent ajouter une demande de dommages-intérêts pour manquement à une clause ou comme mesure injonctive¹⁹.

[18] Le Groupe de travail a discuté de l'importance de permettre aux locateurs et aux locataires de résoudre les litiges relatifs à l'occupation après terme au moyen d'une procédure de type sommaire, car une procédure sommaire est résolue plus rapidement qu'une instance normale, minimise les frais afférents à un litige commercial et permet aux parties de régler les différends promptement. Plusieurs membres du Groupe de travail ont souligné que les locateurs ont souvent recours à la procédure sommaire dans leur administration pour reprendre possession d'un lieu.

[19] 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.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

[20] 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.

[21] Recommandation préliminaire : La procédure sommaire devrait être simplifiée; 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.

Possibilité d'incorporation d'autres mesures de redressement dans la procédure sommaire

[22] La plupart des provinces qui disposent d'une procédure sommaire pour la reprise de possession d'un lieu occupé par un locataire après terme limitent les mesures de redressement pouvant être obtenues de la procédure à un bref de mise en possession. Si un locateur souhaite demander d'autres mesures de redressement, comme le double loyer, la valeur double ou des arriérés de loyer, il doit intenter une autre action.

[23] Cela dit, le Nouveau-Brunswick permet à un locateur d'ajouter des réclamations visant à obtenir le paiement de tout loyer et de toute valeur double auxquels il a droit lorsqu'il engage une procédure sommaire pour reprendre possession d'un lieu²⁰. La Nouvelle-Écosse permet elle aussi à un locateur de réclamer des arriérés de loyer et un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux par le locataire; cependant, l'indemnité maximale qu'un tribunal peut accorder se limite à 500 dollars²¹.

[24] La Commission de réforme du droit de l'Ontario a proposé que les juges qui entendent une demande sommaire de bref de mise en possession soient autorisés à rendre diverses ordonnances en vue de traiter de manière complète les questions soulevées par les parties dans la demande²².

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[25] La Law Reform Commission of British Columbia a elle aussi critiqué la portée étroite de la procédure sommaire prévue dans la loi de la Colombie-Britannique :

[TRADUCTION]

La cour n'a pas compétence pour entendre une demande en vertu de toute disposition sommaire de la loi si les exigences procédurales n'ont pas toutes été respectées. Si l'on constate une irrégularité, on ne peut la corriger. Le locateur doit présenter une nouvelle demande. Au cours de l'audition d'une demande sommaire de prise de possession, la cour peut uniquement déterminer quelle partie a le droit immédiat d'occuper les lieux loués. Lorsque des questions de fait ou de droit compliquées sont soulevées, les parties doivent engager une action ordinaire. La cour ne peut inscrire la demande pour instruction en vertu des dispositions de procédure sommaire ni rendre aucune des autres ordonnances qui peuvent habituellement être délivrées en chambre²³.

[26] La *Commercial Tenancy Act* proposée par le British Columbia Law Institute permettrait à un locateur d'obtenir, au moyen de la procédure sommaire de résolution des litiges, un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux ainsi qu'une indemnité pour toute perte liée à son incapacité de fournir un lieu inoccupé à un nouveau locataire.

[27] 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 disjointes et abordés dans le cadre d'un procès.

Double loyer, valeur double, et utilisation et occupation

[28] Le double loyer et la valeur double peuvent être demandés par un locateur auprès d'un locataire coupable d'occupation après terme en Colombie-Britannique²⁴, au Manitoba, en Ontario, au Nouveau-Brunswick, à l'Île-du-Prince-Édouard, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Yukon et au Nunavut.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

[29] L'exigence de payer le double loyer repose sur les dispositions de la *Distress for Rent Act, 1737* de l'Angleterre, selon laquelle si un locataire fait savoir, au moyen d'un avis, qu'il compte quitter les lieux et qu'il ne le fait pas à la date prévue, il est tenu de payer un double loyer tant qu'il se maintient dans les lieux. Le principe du double loyer s'applique uniquement lorsqu'un locataire a le pouvoir de mettre fin à la location par la transmission d'un avis; il ne s'applique pas lorsqu'un locataire occupe toujours les lieux de bonne foi. L'acceptation d'un loyer simple après la réception de l'avis a été considérée comme une renonciation, de la part du locateur, de son droit d'exiger un double loyer²⁵.

[30] La capacité de réclamer la valeur double repose quant à elle sur la *Landlord and Tenant Act* de l'Angleterre, qui s'applique lorsqu'un locataire occupant des lieux donnés à bail pour la durée de la vie d'une ou de plusieurs personnes, ou pour une durée déterminée, se maintient dans les lieux après l'expiration du terme. Si le locataire continue d'occuper les lieux après la réception de la demande écrite de prise de possession du locateur, il est tenu de payer le double de la valeur annuelle de la propriété tant qu'il se maintient dans les lieux. Le principe de la valeur double s'applique uniquement aux locataires occupant des lieux donnés à bail pour la durée de la vie d'une ou de plusieurs personnes, ou pour une durée déterminée, qui continuent d'occuper les lieux délibérément après la réception d'une demande écrite de prise de possession²⁶.

[31] Ni l'une ni l'autre de ces pénalités ne semble s'appliquer lorsqu'un locataire omet de quitter les lieux après la résiliation d'un bail de location périodique par transmission d'un avis par le locateur²⁷. Si ce dernier n'a pas le droit de réclamer un double loyer ou la valeur double, il peut poursuivre le locataire afin d'obtenir, pour la période d'occupation après terme, la mesure de redressement prévue dans la common law pour l'utilisation et l'occupation des lieux.

[32] L'article 68 de la *Law of Property Act*, R.S.A. 2000, chapitre L-7, ordonne aux tribunaux de l'Alberta de prendre en compte la nature de l'utilisation et de l'occupation des lieux par le locataire après terme ainsi que le loyer payable au titre du bail précédent au moment de déterminer le montant de l'indemnité qu'un locateur peut recevoir relativement à l'utilisation et à l'occupation après terme de lieux par un locataire.

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[33] La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé le retrait du double loyer et de la valeur annuelle double de la loi de la Colombie-Britannique :

[TRADUCTION]

La mesure de redressement que constitue le double loyer [...] est essentiellement de nature pénale. Elle représente une approche en matière d'application des droits privés qui est en train de disparaître du code des lois et dont nous avons recommandé l'abolition dans d'autres contextes.

Or, il y a lieu de préciser que cette conclusion ne signifie pas que l'indemnisation du locateur doit nécessairement se limiter, dans tous les cas, à la valeur de l'utilisation et de l'occupation des lieux. L'incapacité d'obtenir la libre possession des lieux loués au moment prévu peut engendrer pour le locateur des frais et des responsabilités allant bien au-delà du montant du loyer, voire du double loyer²⁸.

[34] La *Commercial Tenancy Act* proposée par le British Columbia Law Institute s'inspire des recommandations de la Law Reform Commission of British Columbia, c'est-à-dire qu'elle prévoit qu'un locateur peut uniquement obtenir un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux ainsi qu'une indemnité pour toute perte liée à son incapacité de fournir un lieu inoccupé à un nouveau locataire :

[TRADUCTION]

Si un locataire continue d'occuper les lieux après l'expiration ou la résiliation du bail en conformité avec le bail ou la présente loi, le locateur peut obtenir auprès du locataire :

- a) un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux;
- b) une indemnité pour toute perte liée à l'incapacité du locateur de fournir un lieu inoccupé à un nouveau locataire ou à un nouvel acheteur.

Le British Columbia Law Institute a justifié comme suit la suppression des sanctions pénales s'appliquant aux locataires coupables d'occupation après terme :

[TRADUCTION]

Ces articles visaient à sanctionner les locataires après terme en exigeant un paiement de loyer équivalant « au double de la valeur annuelle du bien-fonds » (article 15) ou « au double du loyer ou de la somme qu'ils auraient

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

normalement payé » (article 16). L'application de ces articles n'est pas aussi simple que celle des dispositions semblables qui figurent parfois dans des baux puisque ces articles renferment une série alambiquée de conditions devant être réunies avant qu'ils puissent être appliqués et puisque, vu leur nature pénale, ils sont interprétés de manière très stricte par les tribunaux²⁹.

[35] Le British Columbia Law Institute a également proposé l'ajout d'une nouvelle mesure de redressement pour les locataires – une indemnité pour toute perte liée à l'incapacité du locataire de fournir un lieu inoccupé à un nouveau locataire :

[TRADUCTION]

Outre le dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux, cet article prévoit le versement d'une indemnité au locataire pour toute perte liée à son incapacité de fournir un lieu inoccupé. Cette disposition ne figure pas dans la common law. Elle pourrait être utile dans les situations où un locataire subit une perte à l'égard d'une tierce partie (comme un nouveau locataire ou un nouvel acheteur) en raison de son incapacité de fournir un lieu inoccupé. Les ordonnances visées par cet article peuvent être obtenues au moyen de la procédure sommaire de résolution des litiges³⁰.

[36] Recommandation préliminaire : Le recours au double loyer et à la valeur double ne devrait plus être possible, car ces deux mesures sont arbitraires et punitives et leur application est rarement demandée. La loi uniforme sur les locations commerciales devrait réaffirmer le droit d'obtenir un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation d'un lieu, comme le prévoit la common law.

[37] Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales devrait renfermer une disposition d'indemnisation semblable à la disposition proposée par le British Columbia Law Institute ([TRADUCTION] « une indemnité pour toute perte liée à l'incapacité du locataire de fournir un lieu inoccupé à un nouveau locataire ou à un nouvel acheteur »).

Présomption de terme découlant de l'acceptation du loyer

[38] En vertu de la common law, si un locataire accepte un paiement de loyer d'un locataire après l'expiration du bail, on présume qu'un nouveau bail a été créé. Si le bail initial était d'une durée déterminée en années, un bail d'un an est réputé être créé (ce qui implique un autre terme d'un an et l'exigence d'annoncer la résiliation du bail au

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

moins six mois au préalable). Si le bail initial était d'une plus courte durée, un bail d'un mois est créé.

[39] Aux termes de l'article 1879 du *Code civil*, le bail est reconduit tacitement lorsque le locataire continue, sans opposition de la part du locateur, d'occuper les lieux plus de dix jours après l'expiration du bail. Le bail est reconduit pour un an ou pour la durée du bail initial, si celle-ci était inférieure à un an, aux mêmes conditions. Cet article n'exige pas qu'un loyer ou un dédommagement soit payé et accepté.

[40] La plupart des baux commerciaux rédigés par des professionnels renferment des dispositions ayant préséance sur la règle de common law au chapitre du type de bail créé et précisant qu'un bail d'un locataire après terme est reconduit pour une période d'un mois.

[41] Le British Columbia Law Institute a étudié la possibilité d'ajouter une disposition qui ferait d'un locataire après terme un locataire visé par une location mensuelle, en l'absence d'une convention contraire. Il a finalement décidé de ne pas inclure une disposition de ce type en raison du fait que certains types de baux, comme les baux agricoles, peuvent implicitement prévoir une location à long terme. L'Institute craignait que la présence de dispositions ayant préséance sur la règle de common law existante crée de la confusion et de l'incertitude à l'égard d'ententes aussi implicites³¹.

[42] La Commission de réforme du droit de l'Ontario a également proposé d'ajouter une disposition portant que l'acceptation par un locateur d'arriérés de loyer ou d'un dédommagement lié à l'utilisation et à l'occupation des lieux versés par un locataire après terme n'a pas comme effet d'annuler l'avis de congé, de reconduire le bail ou de créer un nouveau bail à moins que les parties en conviennent³².

[43] En Alberta, aux termes de l'article 67 de la *Law of Property Act*, R.S.A. 2000, chapitre L-7, l'acceptation par un locateur d'un dédommagement lié à l'utilisation et à l'occupation des lieux ou d'arriérés de loyer fournis par un locataire après terme n'a pas comme effet d'annuler l'avis de congé ou de créer un nouveau bail.

[44] Les membres du Groupe de travail n'ont pas réussi à s'entendre sur la question de savoir si la loi uniforme sur les locations commerciales devrait contenir une disposition modifiant la règle de common law selon laquelle l'acceptation d'un paiement de loyer versé par un locataire après terme dont le bail était à l'année donne lieu à la création d'un nouveau bail à l'année. Le Groupe de travail a fait remarquer que, dans la plupart

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

des cas, ce type de disposition s'appliquerait uniquement aux parties moins bien informées, car la majorité des baux commerciaux comportent une disposition relative aux locataires après terme qui définit la location résultant de cette situation comme une location au mois. Certains membres ont appuyé l'ajout d'une disposition en vertu de laquelle une location serait considérée comme mensuelle si un locateur accepte un paiement de loyer d'un locataire visé par un bail annuel. D'autres membres étaient d'avis que la loi uniforme sur les locations commerciales ne devrait nullement traiter de cette question et que c'est plutôt la common law qui devrait déterminer le type de location qui découle d'une situation donnée.

[45] Question de consultation : La loi uniforme sur les locations commerciales devrait-elle contenir des dispositions modifiant les règles de common law sur la présomption de création d'un terme au moment de l'acceptation d'un paiement de loyer versé par un locataire après terme?

[46] Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales ne devrait pas contenir une disposition portant que l'acceptation d'un paiement de loyer ou d'un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux fourni par un locataire après terme n'a pas comme effet de créer un nouveau bail à moins que les parties en conviennent.

Levée de la déchéance

[47] La levée d'une déchéance constitue un redressement en equity qu'un locataire – ou un locateur, bien que ce ne soit pas aussi courant – peut chercher à obtenir afin d'éviter la résiliation d'un bail à la suite d'un manquement à certaines conditions³³. Dans le contexte de la location, il est habituellement question d'un locataire qui cherche à faire lever une déchéance en vue d'empêcher le locateur d'exercer son droit de rentrée et son droit de résilier le bail. Lorsqu'un tribunal détermine s'il doit accorder une mesure de redressement, il établit [TRADUCTION] « si la violation était délibérée, il prend en considération la gravité du manquement et il compare la valeur de la propriété visée par la déchéance avec les dommages causés par le manquement »³⁴. Par le passé, les tribunaux ont également accordé des mesures de redressement contre la déchéance dans des cas de fraude, d'accident, de surprise ou d'erreur³⁵.

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[48] Les dispositions relatives à la levée d'une déchéance ont commencé à faire leur apparition dans les lois anglaises au 19^e siècle. C'est sur ces dispositions que sont fondées les dispositions législatives contemporaines au Canada dans ce domaine. Il existe trois types de dispositions portant sur la levée d'une déchéance qui découlent de ces lois historiques; diverses combinaisons de ces types sont appliquées dans les provinces et les territoires :

1. Les dispositions relatives à la levée de la déchéance liée à un manquement à une clause exigeant la souscription d'une assurance;
2. Les dispositions générales sur la levée d'une déchéance;
3. Les dispositions relatives à la levée d'une déchéance dans le contexte de la location.

[49] Le droit civil ne fait pas de distinction entre les redressements judiciaires et les redressements en equity, partant, la notion de la levée de la déchéance n'existe pas en soi au Québec. Par le passé, le droit du Québec a découragé le recours à des mesures d'exécution extrajudiciaires et exigé que les mesures de redressement soient demandées devant un tribunal. Cependant, cette position a quelque peu changé sous l'influence de la common law comme en témoigne l'article 1605 du *Code civil*, qui s'applique aux contrats en général et prévoit ce qui suit :

1605. La résolution ou la résiliation du contrat peut avoir lieu sans action judiciaire lorsque le débiteur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou qu'il ne l'a pas exécutée dans le délai fixé par la mise en demeure.

[50] Dans une décision rendue en 1995³⁶, la Cour d'appel du Québec a conclu que l'article 1605 ne s'appliquait pas à la location en raison des articles 1863 et 1883, lesquels s'appliquent spécifiquement aux baux et sont libellés comme suit :

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

1883. Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (chapitre A-6.002) ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé.

[51] Toutefois, dans une décision rendue en 2003³⁷, la Cour d'appel du Québec a conclu que la résiliation de plein droit d'un bail commercial devrait être possible lorsque ce bail le prévoit expressément. Par conséquent, au Québec, la plupart des baux commerciaux comportent maintenant une clause permettant à une partie de résilier le bail de plein droit au cas d'inexécution des engagements pris par l'autre partie. Les deux restrictions suivantes continuent de s'appliquer à la résiliation d'un bail commercial :

1. Le bail ne peut pas être résilié si le défaut du débiteur est « de peu d'importance » (article 1604); ou l'inexécution doit causer un « préjudice sérieux » (article 1863);
2. Le créancier doit s'assurer que le débiteur fait défaut et il doit donner à celui-ci un délai raisonnable pour qu'il puisse s'acquitter de ses obligations³⁸.

Ni l'une ni l'autre de ces restrictions ne peut être écartée par contrat.

[52] Le Groupe de travail a souligné que les restrictions sur la résiliation des baux commerciaux au Québec présentent une certaine ressemblance avec les facteurs pris en compte par un tribunal lorsque celui-ci doit établir s'il relève une personne d'une déchéance.

Levée de la déchéance liée à un manquement à une clause exigeant la souscription d'une assurance

[53] Ce type de disposition découle de la *Law of Property Amendment Act, 1859*³⁹ (aussi appelée la *Lord St. Leonard's Act*), qui autorisait un tribunal à relever une personne d'une déchéance liée au non-respect d'une clause exigeant la souscription d'une assurance-incendie pour les lieux visés. La Colombie-Britannique⁴⁰, la Saskatchewan⁴¹, l'Alberta⁴² et le Nouveau-Brunswick⁴³ ont établi des dispositions

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

permettant à un tribunal d'accorder la levée d'une déchéance pour ce motif. Ces dispositions ne sont pas souvent invoquées en cour.

[54] La Law Reform Commission of British Columbia a déterminé que le maintien et la suppression de la disposition comportaient tous deux peu de désavantages, partant, elle a recommandé le maintien de la disposition⁴⁴. Le British Columbia Law Institute a également décidé de ne pas réformer ces dispositions au cours de son projet sur la *Commercial Tenancy Act*⁴⁵.

[55] Le Groupe de travail a rejeté l'inclusion de dispositions de ce type dans la loi uniforme sur les locations commerciales au motif qu'elles sont inutiles et rarement utilisées.

[56] Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales ne devrait pas contenir une disposition spécifique de levée de la déchéance liée à un manquement à une clause ou à une condition exigeant la souscription d'une assurance.

Dispositions générales sur la levée d'une déchéance

[57] Ce type de disposition, conférant à la cour la compétence pour lever [TRADUCTION] « toute pénalité et déchéance », a été promulgué pour la première fois en 1886 dans la *Judicature Act* de l'Ontario. Des dispositions similaires sont en vigueur dans chaque province et territoire, à l'exception du Québec⁴⁶.

[58] Le Groupe de travail a constaté que chaque province et territoire de common law a mis en place une disposition générale de levée de la déchéance (ou une disposition plus générale sur les redressements en equity) dans sa législation au chapitre de la compétence de ses tribunaux. Bien que ces dispositions puissent s'appliquer aux litiges relatifs à la location commerciale, elles touchent de nombreux contextes autres que celui de la location commerciale; ainsi, le Groupe de travail a déterminé qu'il ne peut faire de recommandations sur ces types de dispositions.

Dispositions spécifiques sur la levée d'une déchéance

[59] Ces types de dispositions établissant des règles sur la levée de la déchéance et du droit de rentrée dans le contexte de la location sont fondés sur la *Conveyancing and*

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

Law of Property Act, 1881 de l'Angleterre. La Saskatchewan⁴⁷, le Manitoba⁴⁸, l'Ontario⁴⁹, le Nouveau-Brunswick⁵⁰, l'Île-du-Prince-Édouard⁵¹, le Yukon⁵², les Territoires du Nord-Ouest⁵³ et le Nunavut⁵⁴ ont tous des dispositions de ce type dans leur législation et elles sont très semblables.

[60] Le British Columbia Law Institute n'a pas recommandé que la Colombie-Britannique ajoute des dispositions similaires dans la *Commercial Tenancy Act* qu'il a proposée. L'Institute a plutôt suggéré l'ajout d'un nouvel article libellé comme suit :

[TRADUCTION]

9. Un locataire a le droit de demander d'être relevé d'une déchéance en vertu de la *Law and Equity Act* sans égard à la nature du manquement dont découle la déchéance et nonobstant ce qui suit :

- a) l'exercice d'un droit de rentrée de la part du locateur en vertu d'une disposition implicite prévue à l'alinéa 7(1)e) [« *provisions implied in leases* »] ou d'un droit semblable conféré par le bail;
- b) la décision du locateur de traiter le bail comme un bail résilié en vertu du paragraphe 5(2) [« *application of contractual rules to leases* »].

L'Institute a précisé que cet article ne modifierait pas le droit relatif aux mesures de redressement contre la déchéance, mais qu'il confirmerait plutôt le droit d'un locataire de solliciter des mesures de redressement en vertu des dispositions existantes⁵⁵.

[61] Le Groupe de travail s'est penché sur la question de savoir si la loi uniforme sur les locations commerciales devrait contenir des dispositions spécifiques sur la levée de la déchéance semblables à celles établies dans plusieurs administrations au Canada. Les membres du Groupe de travail ont convenu que la loi uniforme sur les locations commerciales ne devrait pas comporter de telles dispositions, car ces types de dispositions représentent essentiellement une codification des principes de common law ayant trait au redressement en equity que constitue la levée d'une déchéance et sont, partant, inutiles. Par surcroît, la codification de ces principes pourrait limiter les redressements auxquels un locataire peut par ailleurs recourir aux termes de la common law.

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[62] Recommandation préliminaire : La loi uniforme sur les locations commerciales ne devrait pas contenir des dispositions spécifiques sur la levée d'une déchéance dans le contexte de la location commerciale.

Affirmation de la compétence de la cour pour accorder la levée d'une déchéance dans la partie sur la résolution des litiges

[63] Le Groupe de travail a discuté de la possibilité d'inclure dans la partie de la loi uniforme sur les locations commerciales qui porte sur la résolution des litiges une disposition affirmant la compétence de la cour pour accorder la levée d'une déchéance. En vue de reconnaître le fait qu'il n'existe aucune distinction entre les redressements en equity et les autres redressements au Québec, une solution potentielle consisterait à établir une disposition portant que la cour peut accorder la levée d'une déchéance, puis à faire en sorte qu'un paragraphe de cette disposition renvoie aux dispositions spécifiques du *Code civil* qui s'apparentent, sur le plan des principes, à la levée d'une déchéance.

[64] Le Groupe de travail a discuté de la question de savoir si la loi uniforme sur les locations commerciales devrait prévoir des situations précises dans lesquelles la levée d'une déchéance peut être accordée. L'avantage de définir des situations précises réside dans le fait que les locataires (et les locateurs) seraient en mesure de savoir, selon une lecture de la loi, si leur demande de levée de la déchéance serait susceptible d'être acceptée. Les désavantages de cette approche sont les suivants : il pourrait être difficile d'établir toutes les situations dans lesquelles la levée d'une déchéance pourrait être possible; cette approche pourrait limiter le développement de la common law au chapitre des redressements en equity dans le contexte de la location commerciale; et elle pourrait créer de la confusion quant à savoir si la loi modifie ou réaffirme simplement la common law.

¹ Le Groupe de travail tient à remercier le British Columbia Law Institute, qui lui a si généreusement fait part de ses notes de travail pour le document intitulé *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* (rapport n° 55) (octobre 2009) [rapport du BCLI]. Certaines parties du présent rapport d'étape proviennent de ces notes de travail.

² 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.

³ Voir par exemple la *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, R.S.A. 2000, ch. L-5.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

⁴ 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. 2000*, ch. L-4, art. 95 à 101.

⁵ Voir par exemple la *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 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) [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), *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, note 1 ci-dessus.

⁷ 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, note 6 ci-dessus, n'a jamais été adopté.

⁸ 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.

⁹ 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), 13:7.

¹⁰ Articles 18 à 24 de la *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 57; art. 50 à 52 de la *Landlord and Tenant Act*, R.S.S. 1978, ch. L-6; art. 67 à 72 de la *Loi sur le louage d'immeubles*, C.P.L.M. ch. L70; art. 74 à 76 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.O. 1990, ch. L7; art. 78 et 79 de la *Landlord and Tenant Act*, R.S.P.E.I. 1998, ch. L-4; art. 61 à 66 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1; art. 3 à 9 de la *Overholding Tenants Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 329; art. 33 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10; art. 45 de la *Loi sur les rapports entre locataires et locataires en matière commerciale*, L.R.Y. 2002, ch. 131; art. 32 à 40 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. C-10.

¹¹ L'Ontario, l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse n'exigent pas qu'un locateur présente une demande de prise de possession écrite.

¹² Les lois du Manitoba, de la Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard, du Nouveau-Brunswick, des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon précisent la documentation devant être soumise au tribunal à cette étape de la demande initiale.

¹³ Rapport de la LRCBC, note 6 ci-dessus, p. 91-94.

¹⁴ Gray, Victoria, 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 BC Branch of the Canadian Bar Association* (Vancouver : Association du Barreau canadien [Division de la C.-B.], 1988), p. 9-10.

¹⁵ Rapport du BCLI, note 1 ci-dessus, p. 89.

¹⁶ *Ibid.*, p. 89-90.

¹⁷ *Ibid.*, p. 91.

¹⁸ *Ibid.*, p. 92.

¹⁹ Rapport de la CRDO, note 6 ci-dessus, p. 190.

²⁰ Article 62 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1.

²¹ Article 9 de la *Overholding Tenants Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 329.

²² Ces ordonnances sont définies comme suit dans le rapport de la CRDO, note 6 ci-dessus, à la page 176 :

Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada

[TRADUCTION]

- a) En faveur du locateur :
- i. Une ordonnance déclarant que la convention de location est résiliée;
 - ii. Une ordonnance exigeant la délivrance d'un bref de mise en possession;
 - iii. Un jugement exigeant le paiement d'arriérés de loyer, d'un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux [...] et de dommages-intérêts en cas de non-respect, par le locataire, d'une clause ou d'une condition expresse ou implicite de la convention de location;
 - iv. Une ordonnance enjoignant au locataire d'arrêter de commettre tout acte considéré comme constituant un manquement à une clause ou à une condition expresse ou implicite de la convention de location.
- b) En faveur du locataire :
- i. Une ordonnance déclarant que la convention de location est en vigueur;
 - ii. Un jugement exigeant le paiement de dommages-intérêts en raison d'un manquement, de la part du locateur, à une clause ou à une condition expresse ou implicite de la convention de location; ces dommages-intérêts peuvent être déduits de toute somme due au locateur en vertu du sous-alinéa a)(iii);
 - iii. Un jugement exigeant le paiement de l'excédent lorsque le montant dû au locataire est supérieur au montant dû au locateur;
 - iv. Une ordonnance enjoignant au locateur d'arrêter de commettre tout acte considéré comme constituant un manquement à une clause ou à une condition expresse ou implicite de la convention de location;
 - v. Une ordonnance de suspension indéfinie de la procédure en vertu de l'article applicable ou une ordonnance dispensant le locataire de la déchéance ou de la résiliation de la convention de location en cas de manquement à une clause ou à une condition.

²³ Rapport de la LRCBC, note 6 ci-dessus, à la page 91.

²⁴ Articles 15 et 16 de la *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 57; art. 52 et 53 de la *Loi sur le louage d'immeubles*, C.P.L.M. ch. L70; art. 58 et 59 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.O. 1990, ch. L7; art. 56 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1; art. 76 et 77 de la *Landlord and Tenant Act*, R.S.P.E.I. 1998; art. 31 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10; art. 42 et 43 de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière commerciale*, L.R.Y. 2002, ch. 131; art. 31 et 32 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. C-10.

²⁵ 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), 13-39.

²⁶ *Ibid.*, 13-40.

²⁷ Rapport du BCLI, note 1 ci-dessus, p. 68.

²⁸ *Ibid.*, p. 69-70.

²⁹ *Ibid.*, p. 69.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Consultation Paper on Proposals for a New Commercial Tenancy Act* (BCLI, 2008) (Vancouver, BCLI : 2008), p. 107 [document de consultation du BCLI].

³² Rapport de la CRDO, note 6 ci-dessus, p. 336.

Loi uniforme sur les locations commerciales - Rapport du groupe de travail

³³ Comme l'a expliqué la Law Reform Commission of British Columbia dans le rapport de la LRCBC, note 6 ci-dessus, aux pages 73-704, seul un manquement à une condition en particulier entraînera une déchéance :

[TRADUCTION]

Lorsqu'un locataire viole une disposition d'un bail, il peut être déchu de son droit d'occuper les lieux et, de ce fait, il confère un droit de rentrée au locateur. Cette déchéance ne découle que du non-respect de dispositions précises. Le locateur obtient un droit de rentrée dans trois situations seulement : lorsque la disposition à laquelle il y a eu manquement constitue une condition; lorsque la disposition est clairement assortie d'un droit de rentrée; et lorsqu'un droit de rentrée est conféré par la loi.

³⁴ Gold, Darrell M., et Robert Choi, « Forfeiture of the Lease - Understanding the Remedy and the Tenant's Right to Relief » dans *Tenant's Rights and Remedies in a Commercial Lease: A Practical Guide*, (Toronto : Canada Law Book, 2016), 2^e éd., p. 327, 2016.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Place Fleur de Lys c. Tag's Kiosque Inc.*, [1995] R.J.Q. 1659 (QC CA).

³⁷ *90515909 Québec Inc. c. 90678665 Québec Inc.*, [2003] R.D.I. 225, 228 (QC CA).

³⁸ *Houle c. Banque Canadienne Nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122.

³⁹ (R.-U.) 22 et 23 Vict., ch. 35, art. 4-6.

⁴⁰ Articles 26 à 28 de la *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 253.

⁴¹ Article 49 de la *Loi de 1998 sur la Cour du Banc de la Reine*, L.S. 1988, ch. Q-10.

⁴² Article 77 de la *Law of Property Act*, R.S.A. 2000, ch. L-7.

⁴³ Articles 29 à 34 de la *Loi sur les biens*, L.R.N.-B. 1973, ch. P-19.

⁴⁴ Rapport de la LRCBC, note 6 ci-dessus, p. 77.

⁴⁵ Document de consultation du BCLI, note 31 ci-dessus, p. 112.

⁴⁶ Article 24 de la *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 253; art. 10 de la *Judicature Act*, R.S.A. 2000, ch. J-2; art. 13 de la *Loi de 1998 sur la Cour du Banc de la Reine*, L.S. 1988, ch. Q-10; art. 35 de la *Loi sur la Cour du Banc de la Reine*, C.P.L.M., ch. L-70; art. 98 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*, L.R.O. 1990, ch. C.43; par. 26(3) de la *Loi sur l'organisation judiciaire*, L.R.N.-B. 1973, ch. J-2; art. 31 de la *Supreme Court Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. S-10; art. 91 à 93 de la *Judicature Act*, R.S.N.L. 1990, ch. J-4, art. 41 de la *Judicature Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 240; art. 13 de la *Loi sur l'organisation judiciaire*, L.R.Y. 2002, ch. 128; art. 28 de la *Loi sur l'organisation judiciaire*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. J-1; art. 26 de la *Loi sur l'organisation judiciaire*, L.T.N.-O. (Nu) 1998, ch. 34, art. 1.

⁴⁷ Article 10 de la *Landlord and Tenant Act*, R.S.S. 1978, ch. L-6.

⁴⁸ Article 19 de la *Loi sur le louage d'immeubles*, C.P.L.M., ch. L-70.

⁴⁹ Article 20 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.O. 1990, ch. L.7.

⁵⁰ Article 14 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1.

⁵¹ Article 15 de la *Landlord and Tenant Act*, R.S.P.E.I. 1998, ch. L-4.

⁵² Article 57 de la *Loi sur la location immobilière*, L.R.Y. 2002, ch. 131.

⁵³ Article 45 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10.

⁵⁴ Article 45 de la *Loi sur la location commerciale*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, ch. C-10.

⁵⁵ Rapport du BCLI, note 1 ci-dessus, p. 58.