



Loi uniforme sur les locations commerciales Rapport d'étape n° 4

Rapport du Groupe de travail

Fredericton, Nouveau-Brunswick

Août 2016

Contexte

- ▶ Le Groupe de travail a été formé en 2011
- ▶ Des rapports d'étape ont été présentés lors des réunions annuelles de 2012, de 2013 et de 2014
- ▶ 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 de ces lois sont en fait des copies de lois anglaises des 18^e et 19^e siècles
- ▶ Plusieurs organismes provinciaux de réforme du droit ont recommandé des moyens de moderniser des aspects du droit en matière de location commerciale
 - ▶ Cela dit, aucune législature provinciale de common law n'a encore promulgué une loi qui puisse constituer un modèle moderne de réforme
- ▶ Le *Code civil du Québec* peut servir de guide
 - ▶ La loi uniforme sur les locations commerciales (LULC) sera conçue pour être adoptée uniquement dans les provinces de common law
 - ▶ Le Groupe de travail recommandera, s'il y a lieu, des modifications au *Code civil*

Contexte

- ▶ Membres actuels du Groupe de travail
 - ▶ Leah Howie, présidente (Law Reform Commission of Saskatchewan)
 - ▶ Nigel Bankes (Université de Calgary, faculté de droit)
 - ▶ 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, faculté de droit)

Plan 2016-2017

- ▶ Le Groupe de travail s'est réuni en mai et en juin 2016 pour discuter des deux questions suivantes :
 1. Locataires après terme
 2. Levée de la déchéance
- ▶ Le rapport d'étape n° 4 a été soumis en août 2016
 - ▶ Le rapport fait état des résultats des réunions de mai et de juin du Groupe de travail
 - ▶ Il présente des recommandations préliminaires et des questions de consultation
- ▶ Le Groupe de travail se réunira chaque mois de septembre 2016 à mai 2017 afin de finir de discuter des autres sujets
- ▶ Le rapport final du Groupe de travail sera présenté à la réunion annuelle de 2017
 - ▶ La rédaction de la LULC devrait débiter au cours de l'année prochaine

Locataires après terme

- ▶ Un locataire après terme est un locataire qui se maintient dans les lieux après l'expiration d'un bail sans le consentement du locateur
- ▶ Les questions qui se posent lorsqu'un locataire se maintient ainsi dans les lieux concernent ce qui suit :
 - ▶ Les options s'offrant au locateur au chapitre de la reprise de possession
 - ▶ Le Groupe de travail a discuté des mesures visant à reprendre possession des lieux (y compris de la procédure sommaire mise en place dans certaines provinces)
 - ▶ Le Groupe de travail n'a pas discuté du droit de rentrée (il en discutera à titre de question distincte)
 - ▶ L'accessibilité de mesures de redressement comme le dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux ainsi que le double loyer
 - ▶ Les répercussions de l'acceptation du loyer d'un locataire après terme

Procédure sommaire

- ▶ Toutes les provinces de common law canadiennes, à l'exception de l'Alberta et de Terre-Neuve-et-Labrador, ont mis en place une procédure sommaire pour l'expulsion de locataires coupables d'occupation après terme
 - ▶ Généralement, cette procédure permet seulement au locateur de reprendre possession des lieux (et non d'obtenir un dédommagement)
- ▶ Des dispositions établissent les conditions auxquelles le locateur doit satisfaire pour pouvoir porter l'affaire devant un tribunal
- ▶ Une fois ces conditions réunies, il faut 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 possession et, s'il satisfait à cette exigence, la date de l'audience est fixée, et le locataire est avisé;
 2. Une audience sommaire est tenue relativement au droit du locateur d'obtenir une ordonnance de mise en possession
- ▶ Il n'existe aucune procédure sommaire au Québec : le locateur doit engager une procédure ordinaire en vertu de l'article 1889 du *Code civil*

Procédure sommaire : Recommandations des organismes de réforme du droit

- ▶ La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé la suppression de la procédure sommaire de recouvrement auprès d'un locataire après terme
 - ▶ L'Association du Barreau canadien a critiqué cette recommandation
- ▶ Le British Columbia Law Institute (BCLI) a recommandé de remplacer la procédure sommaire par une procédure moderne de résolution des litiges, définie dans un règlement
- ▶ La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé que les locataires puissent recourir à la procédure sommaire

Procédure sommaire : Recommandations préliminaires du Groupe de travail

1. La LULC devrait prévoir une procédure de type sommaire permettant de résoudre certains litiges concernant un locataire coupable d'occupation après terme
 - ▶ Un locataire devrait pouvoir utiliser cette procédure pour reprendre possession d'un lieu
 - ▶ Un locataire devrait pouvoir invoquer un éventail de moyens de défense
2. La LULC 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
 - ▶ Chaque province devra incorporer ses propres règles de procédure
3. La procédure sommaire devrait être simplifiée
 - ▶ Elle ne devrait pas comporter deux étapes
 - ▶ Les formalités requises à la première étape de la procédure devraient être supprimées

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

- ▶ La plupart des provinces limitent les mesures de redressement pouvant être obtenues 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
- ▶ 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
- ▶ La Nouvelle-Écosse permet également 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 \$

Mesures de redressement possibles : Recommandations des organismes de réforme du droit

- ▶ Commission de réforme du droit de l'Ontario — Les juges qui entendent une demande sommaire de bref de mise en possession devraient être autorisés à rendre diverses ordonnances en vue de traiter de manière complète les questions soulevées
- ▶ Law Reform Commission of British Columbia — Elle critique la portée étroite de la procédure sommaire
- ▶ BCLI — Il propose de permettre 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

Mesures de redressement possibles : Recommandations préliminaires du Groupe de travail

1. 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 LULC 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

Mesures de redressement : Double loyer, valeur double, et utilisation et occupation

- ▶ Le double loyer et la valeur double peuvent être demandés en C.-B., au Manitoba, en Ontario, au N.-B., à l'Î.-P.-É., dans les T.N.-O., au Yukon et au Nunavut
 - ▶ La capacité de réclamer le double loyer ou la valeur double repose sur les lois anglaises
- ▶ 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
- ▶ Le principe de la valeur double s'applique 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 se maintiennent dans les lieux après l'expiration du terme — il s'applique uniquement à un locataire qui continue d'occuper les lieux délibérément après la réception d'une demande écrite de prise de possession
- ▶ 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 locateur
- ▶ Si le locateur n'a pas le droit de réclamer un double loyer ou la valeur double, il peut poursuivre le locataire afin d'obtenir la mesure de redressement prévue dans la common law pour l'utilisation et l'occupation des lieux

Mesures de redressement : Recommandations des organismes de réforme du droit

- ▶ La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé le retrait du double loyer et de la valeur double de la loi de la Colombie-Britannique puisque ces mesures sont essentiellement de nature pénale
- ▶ Le BCLI a proposé la suppression du double loyer et de la valeur double :

[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.*
- ▶ La disposition d'indemnisation prévue à l'alinéa b) ne figure pas dans la common law
 - ▶ La *Law of Property Act* de l'Alberta ordonne aux tribunaux 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 d'un locataire après terme

Mesures de redressement : Recommandations préliminaires du Groupe de travail

1. 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
2. La LULC devrait réaffirmer le droit d'obtenir un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation d'un lieu, comme le prévoit la common law
3. La LULC devrait renfermer une disposition d'indemnisation semblable à la disposition proposée par le BCLI

Présomption de terme découlant de l'acceptation du loyer

- ▶ En vertu de la common law, si un locateur 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
 - ▶ Si le bail initial était d'une plus courte durée, un bail d'un mois est créé
- ▶ La plupart des baux rédigés par des professionnels renferment des dispositions ayant préséance sur la règle de common law et précisant qu'un bail d'un locataire après terme est reconduit pour une période d'un mois

Présomption de terme : Recommandations des organismes de réforme du droit

- ▶ Le BCLI a décidé de ne pas ajouter une disposition qui ferait d'un locataire après terme un locataire visé par une location mensuelle
 - ▶ Le BCLI craignait que la présence de dispositions ayant préséance sur la règle de common law existante crée de la confusion et de l'incertitude
- ▶ La Commission de réforme du droit de l'Ontario a recommandé l'ajout d'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 de reconduire le bail ou de créer un nouveau bail à moins que les parties en conviennent
- ▶ Aux termes de la *Law of Property Act* de l'Alberta, 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

Présomption de terme : Recommandations préliminaires du Groupe de travail

1. La LULC 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 reconduire le bail à moins que les parties en conviennent
- Les membres du Groupe de travail n'ont pas réussi à s'entendre sur la question de savoir si la LULC devrait modifier 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

Question de consultation

La LULC 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?

Levée de la déchéance

- ▶ Un redressement en equity qu'un locataire ou un locateur peut chercher à obtenir afin d'éviter la résiliation d'un bail à la suite d'un manquement à certaines conditions
- ▶ 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
- ▶ Les dispositions relatives à la levée d'une déchéance qui ont été établies au Canada sont fondées sur des dispositions qui ont commencé à faire leur apparition dans les lois anglaises au 19^e siècle
- ▶ Il existe trois types de dispositions, et diverses combinaisons de ces types sont appliquées à l'échelle du Canada
 1. Les dispositions relatives 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.
- ▶ 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

Manquement à une clause exigeant la souscription d'une assurance : Recommandation préliminaire du Groupe de travail

- ▶ Habituellement, des dispositions autorisent 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
 - ▶ Des dispositions de ce type ont été établies en C.-B., en Saskatchewan, en Alberta et au N.-B.
 - ▶ La Law Reform Commission of British Columbia a recommandé le maintien de la disposition
 - ▶ Le BCLI a également recommandé le maintien de la disposition
1. La LULC 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, car les dispositions de ce type sont inutiles et rarement utilisées

Dispositions générales sur la levée d'une déchéance : Recommandations du Groupe de travail

- ▶ Habituellement, ce type de disposition confère à la cour la compétence pour lever « toute pénalité et déchéance »
- ▶ Des dispositions similaires sont en vigueur dans chaque province et territoire, à l'exception du Québec
- ▶ Ces dispositions figurent dans la législation portant sur la compétence des tribunaux
- ▶ Ces dispositions peuvent s'appliquer à la location commerciale, mais elles touchent de nombreux autres contextes
- ▶ Le Groupe de travail a déterminé qu'il ne peut faire de recommandations sur ces types de dispositions

Dispositions relatives à la levée d'une déchéance dans le contexte de la location commerciale

- ▶ Ces dispositions sont fondées sur les lois anglaises
- ▶ La Saskatchewan, le Manitoba, l'Ontario, le N.-B., l'Î.-P.-É., le Yukon, les T.N.-O. et le Nunavut ont tous des dispositions de ce type et elles sont très semblables
- ▶ Le BCLI n'a pas recommandé que la C.-B. ajoute des dispositions similaires, il a plutôt suggéré l'ajout d'un nouvel article libellé comme suit :

[TRADUCTION]

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 »].*
- ▶ Cet article ne modifie pas le droit relatif aux mesures de redressement contre la déchéance, il confirme plutôt le droit d'un locataire de solliciter des mesures de redressement en vertu des dispositions existantes

Dispositions relatives à la levée d'une déchéance dans le contexte de la location commerciale : Recommandation préliminaire du Groupe de travail et questions de consultation

1. La LULC ne devrait pas contenir des dispositions spécifiques sur la levée d'une déchéance dans le contexte de la location commerciale

Question de consultation

Les dispositions en matière de résolution des litiges de la LULC devraient-elles affirmer la compétence de la cour pour relever un locateur ou un locataire d'une déchéance?

Question de consultation

La LULC devrait-elle prévoir des situations précises dans lesquelles la levée d'une déchéance peut être accordée?

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, ranging from light lime to dark forest green. These shapes are primarily located on the left and right sides of the frame, leaving a large white central area. The shapes are layered, creating a sense of depth and movement.

Merci