

ULCC | CHLC

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

***AVANT-PROJET DE LOI UNIFORME SUR LES
LOCATIONS COMMERCIALES (2018)***

**Présenté par
Michelle Cumyn
Leah Howie
Linda Galessiere
James Leal
Richard Olson**

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. Ils 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.

**Québec (Québec)
août 2018
Présenté à la Section des affaires civiles**

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

AVANT-PROJET DE LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES (2018)

Table des matières

PARTIE 1 – DÉFINITIONS ET APPLICATION

- 1 Définitions
- 2 Application

PARTIE 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES SE RAPPORTANT AUX BAUX COMMERCIAUX

- 3 Modification de la présente partie aux termes d'un bail commercial
- 4 Clauses implicites
- 5 Droit de rentrée implicite
- 6 Rentrée effectuée par un agent d'exécution de la loi
- 7 Locataire se maintenant dans les lieux après l'expiration d'un bail
- 8 Droit d'entrée du locateur pour régler des situations d'urgence ou des problèmes structurels
- 9 Répartition du loyer
- 10 Effet de la cession
- 11 Droit du locataire de retirer sa demande de consentement du locateur
- 12 Effet de la renonciation et de la fusion sur les sous-locations
- 13 Redressement à l'égard du paiement du loyer par anticipation
- 14 Abolition de l'*interesse termini*
- 15 Intérêt dans un bien-fonds et droit des contrats
- 16 Capacité du locataire de réduire le loyer ou de cesser de le payer

PARTIE 3 – FAILLITE DU LOCATAIRE

- 17 Définitions
- 18 Syndic retenant ou résiliant un bail commercial
- 19 Responsabilité du loyer
- 20 Ventes de liquidation
- 21 Droits du sous-locataire

PARTIE 4 – SAISIE-GAGERIE POUR NON-PAIEMENT DE LOYER

Division 1 – Définitions

- 22 Définitions

Division 2 – Modification de la présente partie aux termes d'un bail commercial

23 Modification de la présente partie

Division 3 – Droit de saisie-gagerie

- 24 Droit de saisie-gagerie
- 25 Décès du locateur
- 26 Limites concernant les droits du locateur
- 27 Droit de compensation du locataire

Division 4 – Saisie de biens

- 28 Biens pouvant être saisis
- 29 Restrictions relatives aux biens pouvant être saisis
- 30 Obligations du locataire avant la saisie
- 31 Moment de la saisie des biens
- 32 Processus de saisie
- 33 Avis de saisie
- 34 Obligations du locateur à l'égard des biens saisis
- 35 Saisie de biens que le locataire a enlevés
- 36 Rachat des biens saisis
- 37 Contestation des arriérés de loyer ou des coûts
- 38 Obligations du locataire, du sous-locataire et de l'occupant après la saisie des biens

Division 5 – Vente des biens saisis

- 39 Processus de vente
- 40 Résiliation du droit à l'égard des biens saisis
- 41 Vente de récoltes sur pied – responsabilité à l'égard du loyer
- 42 Obligations après la vente

Division 6 – Priorités

- 43 Créanciers saisissants
- 44 Récoltes sur pied
- 45 Sûreté

Division 7 – Recours

- 46 Saisie-gagerie illégale
- 47 Action fondée sur une saisie-gagerie illégale
- 48 Inconduite du locataire
- 49 Action fondée sur l'inconduite du locataire
- 50 Autres actions intentées par le locateur

PARTIE 5 – PROCÉDURE SOMMAIRE DE RÉOLUTION DES LITIGES

- 51 Ordonnances délivrées dans le cadre de la procédure sommaire

PARTIE 6 – GÉNÉRALITÉS

- 52 Délivrance des documents
- 53 Règlements
- 54 Entrée en vigueur

PARTIE 1 – DÉFINITIONS ET APPLICATION

Définitions

- 1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.
- « **bail commercial** » **Bail explicite, implicite, écrit ou oral portant sur la possession des lieux. Sont toutefois exclus :**
- a) un bail régi par la [nom de la loi sur les locations résidentielles] ou la [nom de la loi sur les locations de parcs de maisons préfabriquées];
 - b) une catégorie de bail prescrite;
 - c) un bail d'une catégorie de bail prescrite.
- « **agent d'exécution de la loi** » [la province ou le territoire doit désigner les personnes à qui les locataires doivent s'adresser pour exercer leur droit de rentrée ou leur droit de saisie-gagerie, p. ex. un huissier].
- « **locateur** » Partie à un bail commercial qui est propriétaire des lieux loués ou autre personne accordant le droit de possession des lieux loués, y compris les héritiers et ayants droit de la partie ainsi que ses représentants légaux.
- « **lieux loués** » **Lieux faisant l'objet d'un bail commercial.**
- « **loyer** » Argent que doit payer le locataire au locateur aux termes d'un bail commercial pour utiliser ou occuper les lieux loués; comprend le coût des services, de la zone ou des biens connexes que le locateur fournit au locataire aux termes du bail commercial et qui sont liés à l'utilisation ou à l'occupation des lieux loués, sans toutefois inclure les intérêts que le locataire est tenu de verser au locateur aux termes du bail commercial.
- « **arriérés de loyer** » Loyer dû après la date du paiement du loyer aux termes d'un bail commercial.
- « **sous-bail** » Bail commercial dans lequel le locateur a un intérêt à titre de locataire d'un autre bail commercial.
- « **sous-locataire** » Locataire aux termes d'un sous-bail.
- « **locateur de rang antérieur** » Locateur aux termes d'un bail de rang antérieur.
- « **bail de rang antérieur** » Bail commercial accordant au locataire le droit de posséder les lieux loués que le locataire sous-loue en tout ou en partie.
- « **locataire** » Partie à un bail commercial qui s'est vu accorder le droit de posséder les lieux loués, y compris les héritiers et ayants droit de la partie ainsi que ses représentants légaux.

Commentaire : La *Loi uniforme sur les locations commerciales* (LULC) cherche à atteindre un équilibre entre les droits et les obligations des locateurs et des locataires, qui peuvent tous deux être ou non des parties « averties » à des ententes de location

commerciale. De nombreuses dispositions de la *Loi* peuvent être modifiées ou exclues par les modalités du bail. Par conséquent, bien des dispositions de la *Loi* toucheront principalement les parties « non averties » qui ne disposent pas nécessairement d'une entente de location écrite ou d'une entente de location préparée par un conseiller juridique d'expérience.

La LULC vise à constituer un code uniforme complet pour les locations commerciales dans les provinces et les territoires de common law au Canada. Elle consolide, actualise, clarifie et simplifie, dans la mesure du possible, les dispositions législatives ayant une incidence sur les locations commerciales qui se trouvent dans différentes lois provinciales et territoriales. Les provinces et les territoires devraient envisager la possibilité de réviser ou d'éliminer les lois abrégées, car elles sont peu utilisées concrètement dans les ententes de location commerciale modernes.

La définition de « bail commercial » englobe tous les baux, sauf ceux précisément exclus. Les provinces et les territoires devraient établir si les types de liens, d'ententes ou d'arrangements exclus de l'application de leurs lois sur les locations résidentielles devraient être assujettis à la LULC ou précisément exclus.

La LULC s'appuie sur la *Loi uniforme d'interprétation*, qui prévoit que Sa Majesté est liée par l'entrée en vigueur d'une loi. Si la loi d'interprétation de la province ou du territoire qui édicte la loi prévoit que Sa Majesté n'est pas liée, la province ou le territoire en question devrait ajouter la disposition suivante :

La présente loi ne lie pas Sa Majesté.

Application

- 2** (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), la présente loi s'applique aux baux commerciaux conclus avant ou après la date d'entrée en vigueur de la présente loi ou à cette date.
- (2) La partie 2 ne s'applique pas aux baux commerciaux conclus avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.
- (3) Les parties 4 et 5 ne s'appliquent pas aux biens saisis conformément à un droit d'effectuer une saisie-gagerie pour le loyer si les biens ont été saisis avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Commentaire : Le Groupe de travail a jugé qu'il serait injuste d'inclure des clauses implicites dans les baux négociés avant l'entrée en vigueur de la LULC, car l'ajout de clauses implicites pourrait modifier considérablement l'entente conclue entre les parties.

PARTIE 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES SE RAPPORTANT AUX BAUX COMMERCIAUX

Modification de la présente partie aux termes d'un bail commercial

- 3** (1) Un bail commercial ne peut modifier ou exclure une disposition de la présente partie sauf si la disposition en question précise qu'elle est assujettie à un bail commercial.
- (2) Une clause d'un bail commercial qui modifie ou exclut une disposition de la présente partie en violation du paragraphe (2) est sans effet.
- (3) Si une disposition de la présente partie précise qu'elle est assujettie à un bail commercial, ce bail peut :
- a) modifier la disposition en tout ou en partie;
 - b) exclure l'application de la disposition, en tout ou en partie, au bail commercial.
- (4) Une modification ou une exclusion visée au paragraphe (3) s'applique que la disposition modifiée ou exclue soit expressément mentionnée ou non dans le bail commercial.

Commentaire : Les parties à un bail commercial peuvent écarter par contrat plusieurs dispositions de la LULC. L'article 3 précise comment un bail commercial peut écarter par contrat les dispositions pertinentes de la LULC. Le paragraphe 3(4) prévoit qu'il n'est pas nécessaire que le bail commercial précise que les parties reconnaissent que certaines dispositions de la LULC ne s'appliquent pas à leur bail commercial ou sont modifiées par celui-ci. Le paragraphe 3(4) veille à ce que les parties ignorant la loi ne soient pas désavantagées.

Clauses implicites

- 4** (1) Un bail commercial est réputé contenir les clauses suivantes en ce qui a trait aux droits et aux obligations du locataire :
- a) sous réserve du paiement du loyer et de l'application des clauses du bail commercial, le locataire, et toute personne possédant un droit légitime du fait de son lien avec le locataire, a le droit de posséder les lieux loués et d'en jouir paisiblement sans interruption ou dérangement de la part du locateur ou de toute personne possédant un droit du fait de son lien avec le locateur;
 - b) le locataire doit payer le loyer aux termes du bail commercial lorsque celui-ci est exigible;
 - c) si l'un des événements énumérés ci-après survient, le locataire doit verser au locateur une somme équivalente à trois mois de loyer et cette somme est exigible immédiatement après l'événement :
 - (i) le locataire devient insolvable,
 - (ii) le locateur commet un acte de faillite,
 - (iii) le locataire profite de toute loi sur les débiteurs faillis ou insolvable,

- (iv) le locataire fait une proposition, une cession de biens ou un compromis au bénéfice de ses créanciers ou conclut une entente avec ceux-ci,
- (v) un receveur est nommé pour la totalité ou une partie de l'entreprise, de la propriété, des affaires ou des revenus du locataire;
- d) le locataire doit réparer, à ses frais, tout dommage excédant l'usure raisonnable causé par le locataire ou une personne dont il est responsable;
- e) le locataire doit utiliser les lieux loués uniquement à des fins légitimes et conformément aux lois applicables.

Commentaire : Cet article énonce les clauses implicites des baux commerciaux se rapportant aux droits et aux obligations du locataire. En anglais, pour désigner les clauses, le paragraphe 4(1) traite des « terms » et non des « covenants », car la distinction entre ces deux termes n'est pas aussi claire qu'elle l'a déjà été compte tenu des pratiques de rédaction modernes. L'utilisation du mot « terms » au lieu de « covenants » est plus appropriée dans le langage simple.

L'alinéa 4(1)a) saisit le sens de « jouissance paisible » en langage simple.

L'alinéa 4(1)c) sous-entend que les baux commerciaux comprennent une disposition relative au paiement anticipé. Comme la majorité des baux commerciaux comportera une disposition prévoyant le paiement anticipé du loyer, cette disposition s'appliquera généralement aux ententes de location commerciale relativement simples. Le Groupe de travail a décidé d'inclure l'alinéa 4(1)c) pour établir la priorité du locateur en cas de faillite du locataire. L'alinéa 136(1)f) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* établit la priorité de la créance du « locateur quant aux arriérés de loyer pour une période de trois mois précédant la faillite, et, si une disposition du bail le prévoit, le loyer exigible par anticipation, pour une somme correspondant à trois mois de loyer au plus ».

L'alinéa 4(1)d) oblige le locataire à réparer tout dommage qu'il cause et reflète les dispositions législatives de plusieurs provinces et territoires exigeant aux locataires d'utiliser les lieux « comme un locataire » et de garder les lieux en bon état, exception faite de l'usure normale et des dommages causés par le feu et la foudre.

L'alinéa 4(1)e) exige au locataire d'utiliser les lieux loués uniquement à des fins légitimes et conformément à toutes les lois applicables. Par exemple, cette disposition pourrait permettre à un locateur d'exercer son droit de rentrée en application de l'article 5 si le locataire utilise les lieux à des fins illégitimes.

- (2) Un bail commercial est réputé contenir les clauses suivantes en ce qui a trait aux droits et aux obligations du locateur :
- a) le locateur ne peut pas porter atteinte à une concession accordée dans le bail commercial;
 - b) le locateur a le droit de rentrer dans les lieux loués et d'en reprendre possession conformément aux dispositions énoncées à l'article 5;
 - c) le locateur a le droit d'accorder la possession des lieux loués au moment où le locataire est sur le point de prendre possession des lieux loués;
 - d) si le bail commercial exige au locataire d'obtenir le consentement du locateur avant de céder, de sous-louer ou de disposer autrement des lieux loués, le locateur :
 - (i) doit répondre à la demande de consentement du locataire dans un délai raisonnable,
 - (ii) ne doit pas refuser le consentement de façon déraisonnable;
 - e) si le bail commercial exige au locataire qui est une personne morale d'obtenir le consentement du locateur avant le transfert ou l'émission de ses actions, le locateur :
 - (i) doit répondre à la demande de consentement du locataire dans un délai raisonnable,
 - (ii) ne doit pas refuser le consentement de façon déraisonnable.

Commentaire : Le paragraphe 4(2) énonce les clauses implicites des baux commerciaux se rapportant aux droits et aux obligations du locateur. En anglais, pour désigner les clauses, le paragraphe 4(2) traite des « terms » et non des « covenants », car la distinction entre ces deux termes n'est pas aussi claire qu'elle l'a déjà été compte tenu des pratiques de rédaction modernes. L'utilisation du mot « terms » au lieu de « covenants » est plus appropriée dans le langage simple.

L'alinéa 4(2)a) exige au locateur de ne pas « porter atteinte à une concession », ce qui est différent de l'exigence de ne pas porter atteinte au droit du locataire de jour paisiblement des lieux. Le Groupe de travail a envisagé la possibilité d'utiliser un langage simple pour remplacer le passage technique « porter atteinte à une concession », mais a finalement conclu qu'il serait difficile d'expliquer ce concept en langage simple et que cela pourrait entraîner des conséquences inattendues.

Le Groupe de travail a discuté de la possibilité d'inclure une disposition exigeant soit au locateur soit au locataire d'entretenir les lieux loués ainsi qu'une disposition exigeant au locateur de réparer les lieux loués, mais la majorité des membres a finalement voté contre l'inclusion de telles dispositions. La majorité du Groupe de travail estimait qu'il serait difficile de rédiger ces deux types de dispositions de façon à régler cette question d'une manière équitable dans toutes les circonstances compte

tenu de la grande variété de parties et de lieux assujettis à un bail commercial. Le Groupe de travail estimait que dans la majorité des cas, le montant du loyer convenu entre les parties à un bail commercial est probablement représentatif de l'état des lieux loués. En outre, le Groupe de travail a souligné qu'une telle disposition serait écartée par contrat dans la plupart des ententes de location commerciale complexes. Une minorité du Groupe de travail était d'avis que la LULC devrait imposer au locateur l'obligation de réparer les lieux loués, de la même façon que le Code civil du Québec, afin d'atteindre un juste équilibre entre les droits et les obligations des deux parties à un bail commercial [Note : Cette question fera l'objet d'une discussion à la réunion de la CHLC qui se tiendra au mois d'août].

(3) Le présent article est assujetti à un bail commercial.

Commentaire : Le paragraphe 4(3) prévoit qu'un bail commercial peut modifier, varier ou exclure l'application de toute clause implicite conformément à l'article 3.

Droit de rentrée implicite

- 5** (1) Au présent article, « **manquement à une conséquence importante** » s'entend d'un manquement à une ou à plusieurs clauses d'un bail commercial, outre une clause exigeant au locataire de payer un loyer, qui a une conséquence importante. Cela comprend une variété de manquements à une ou à plusieurs clauses dont l'effet cumulatif a des conséquences importantes.
- (2) Le locateur peut exercer son droit de rentrer dans les lieux et d'en reprendre possession aux termes de l'alinéa 4(2)b) si le locataire soit :
- a) omet de payer le loyer aux termes du bail commercial lorsque celui-ci est exigible;
 - b) commet un manquement à une conséquence importante.
- (3) Avant d'exercer son droit de rentrer dans les lieux loués et d'en reprendre possession, le locateur doit délivrer au locataire un avis de défaut qui :
- a) explique que le locateur a l'intention d'exercer son droit de rentrer dans les lieux loués et d'en reprendre possession et précise les motifs justifiant l'exercice de ce droit;
 - b) contient une copie du présent article.
- (4) L'avis de défaut doit être délivré soit :
- a) personnellement au locataire;
 - b) par courrier ordinaire au locataire.
- (5) Un avis de défaut transmis au locataire par courrier ordinaire est réputé de façon concluante avoir été délivré cinq jours après la date d'envoi.
- (6) Si le locataire a omis de payer un loyer, avant de rentrer dans les lieux loués, le locateur doit attendre au moins cinq jours après la délivrance de l'avis de défaut au locataire.

- (7) Si le locataire a commis un manquement à une conséquence importante, avant de rentrer dans les lieux loués, le locateur doit attendre au moins cinq jours après la délivrance de l'avis de défaut au locataire.
- (8) Si le locataire qui se voit délivrer un avis de défaut de paiement du loyer paie les arriérés de loyer et tout intérêt sur les arriérés de loyer exigible aux termes du bail commercial dans les cinq jours suivant la réception de l'avis, il est mis fin au droit de rentrée du locateur découlant des arriérés de loyer.
- (9) Si le locataire qui se voit délivrer un avis de défaut en raison d'un manquement à une conséquence importante remédie au manquement dans les 15 jours suivant la réception de l'avis, il est mis fin au droit de rentrée du locateur découlant du manquement à une conséquence importante.
- (10) Si le locataire qui se voit délivrer un avis de défaut en raison d'un manquement à une conséquence importante prend diligemment des mesures pour remédier au manquement dans les 15 jours suivant la réception de l'avis, le droit de rentrée du locateur découlant de ce manquement est suspendu et le droit de rentrée est régi par les règles suivantes :
 - a) s'il est remédié au manquement dans les 30 jours suivant la date à laquelle le locataire a reçu l'avis ou dans une plus longue période autorisée par une ordonnance rendue aux termes de l'article 51, il est mis fin au droit de rentrée découlant de ce manquement;
 - b) s'il n'est pas remédié au manquement dans les 30 jours suivant la date à laquelle le locataire a reçu l'avis ou dans une plus longue période autorisée par une ordonnance rendue aux termes de l'article 51, le locateur peut rentrer dans les lieux et en reprendre possession.
- (11) Le locataire qui se voit délivrer un avis de défaut en raison d'un manquement à une conséquence importante et qui prend diligemment des mesures pour remédier au manquement dans les 15 jours suivant la réception de l'avis peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 lui permettant de remédier au manquement dans une période plus longue que 30 jours après la réception de l'avis.
- (12) Le locateur qui rentre dans les lieux loués et en reprend possession en application du présent article doit :
 - a) afficher un avis de rentrée à un endroit bien en vue sur les lieux loués;
 - b) délivrer personnellement un avis de rentrée au locataire ou lui envoyer par courrier ordinaire une copie de l'avis de rentrée.
- (13) Si le locateur exerce son droit de rentrée et de reprise de possession des lieux conformément au présent article, il est mis fin à tous les droits du locataire concernant les lieux loués.

(14) Le présent article est assujéti à un bail commercial.

Commentaire : Le paragraphe 5(1) de la LULC traite d'un « manquement à une conséquence importante », et non d'un « manquement à une disposition importante », car il est difficile d'établir quelles dispositions d'un bail commercial sont importantes. En outre, les manquements à des « dispositions importantes » n'ont pas nécessairement tous des conséquences suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail. Le Groupe de travail a jugé qu'il serait vain d'essayer de définir ou d'expliquer l'expression « manquement à une conséquence importante », car la question de savoir si un manquement a une conséquence importante dépendra nécessairement des différentes circonstances propres à chaque cas. Cette disposition est conçue pour pousser les tribunaux à se concentrer sur l'évaluation des conséquences des manquements pour établir si un manquement à une conséquence importante a été commis.

Le paragraphe 5(10) traite d'une situation dans laquelle un locataire commence diligemment à prendre des mesures pour remédier à un manquement dans un délai de 15 jours, mais n'arrive pas à y remédier complètement dans la période de 15 jours prévue au paragraphe 5(9). Le paragraphe 5(10) accorde au locataire 15 jours de plus pour remédier au manquement, et le paragraphe 5(11) permet à un tribunal d'ordonner la prolongation de la période à l'intérieur de laquelle il faut remédier au manquement.

Le paragraphe 5(14) prévoit qu'un bail commercial peut modifier, varier ou exclure l'application de cette disposition conformément à l'article 3.

Rentrée effectuée par un agent d'exécution de la loi

- 6 (1) Le droit de rentrée et de reprise de possession des lieux loués d'un locateur en application de l'article 5 ou d'un bail commercial doit absolument être exercé par l'entremise d'un agent d'exécution de la loi.
- (2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas si le locataire a cessé d'occuper les lieux loués au moment de la rentrée.
- (3) Si un bail commercial accorde au locateur un droit de rentrée et de reprise de possession des lieux loués, le bail commercial ne doit pas modifier ou exclure l'application du présent article, et toute clause du bail le faisant est sans effet.

Commentaire : Le Groupe de travail a envisagé la possibilité de créer une procédure législative exigeant une ordonnance du tribunal avant la rentrée et a choisi de ne pas le faire, car le maintien de la rentrée à titre de recours autonome permettra de veiller à ce que ce recours demeure économique et rapide. Cependant, aux termes de la LULC, il faudra avoir recours à un agent d'exécution de la loi pour effectuer la rentrée si le locataire occupe encore les lieux afin de réduire la possibilité de conflits entre le

locateur et le locataire et de protéger les deux parties. L'obligation d'avoir recours à un agent d'exécution de la loi pour effectuer la rentrée si le locataire occupe encore les lieux permet d'atteindre un équilibre entre les intérêts concurrents du locateur et du locataire.

Il est impossible d'écarter cette disposition par contrat.

Locataire se maintenant dans les lieux après l'expiration d'un bail

- 7 (1) Si un locataire continue d'occuper les lieux loués sans le consentement du locateur après l'expiration ou la résiliation du bail en conformité avec le bail ou la présente loi, le locateur peut présenter une demande d'ordonnance aux termes de l'article 51 afin :
- a) de rentrer dans les lieux loués et d'en reprendre possession;
 - b) d'obtenir du locataire :
 - (i) un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux,
 - (ii) 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.
- (2) Le droit du locateur de demander une ordonnance aux termes du paragraphe (1) :
- a) s'ajoute aux droits du locateur prévus à l'article 5;
 - b) remplace tout droit du locateur en common law d'obtenir un dédommagement ou une indemnité si un locataire continue d'occuper les lieux loués sans le consentement du locateur après l'expiration ou la résiliation du bail en conformité avec le bail ou la présente loi.

Commentaire : Cette disposition crée un droit d'action permettant au locateur d'obtenir une ordonnance de possession contre un locataire continuant de posséder les lieux après l'expiration du bail sans le consentement du locateur. L'alinéa 7(1)b) 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 les lieux inoccupés à un nouveau locataire ou acheteur. Le locateur ne pourra plus demander au locataire se maintenant dans les lieux après l'expiration d'un bail le double loyer et la valeur double en raison de la difficulté à les réclamer et du fait qu'il est possible de soutenir qu'ils sont tous deux de nature pénale. Le Groupe de travail estimait que la reformulation du droit du locateur en common law d'obtenir un dédommagement pour l'utilisation et l'occupation des lieux, conjointement avec l'ajout d'une nouvelle disposition relative aux indemnités visant à protéger le locateur des réclamations de tierces parties découlant de son incapacité de fournir des lieux inoccupés, serait suffisante pour encadrer les préjudices éventuels que peut subir le

locateur en raison d'un locataire se maintenant dans les lieux après l'expiration d'un bail. Il est impossible d'écarter cette disposition par contrat.

Le Groupe de travail a discuté de la possibilité d'inclure une disposition sur les répercussions de l'acceptation du loyer d'un locataire après terme et sur le type de location créée si le loyer est accepté. En common law, 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 et l'acceptation d'un paiement de loyer pour un nombre d'années donne lieu à la création d'une location d'une durée déterminée en années. Le Groupe de travail a envisagé d'inclure une disposition prévoyant que l'acceptation d'un paiement de loyer versé par un locataire après terme donnera lieu à la création d'une location mensuelle, mais le Groupe de travail a finalement décidé de ne pas inclure une disposition semblable, car cette situation se produit rarement et cette modification pourrait avoir des conséquences inattendues sur les ententes de location spécialisées, comme les baux agricoles.

Droit d'entrée du locateur pour régler des situations d'urgence ou des problèmes structurels

- 8** (1) Le présent article s'applique dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :
- a) le locateur doit entrer dans les lieux loués afin de protéger la vie ou la propriété en raison d'une situation d'urgence et le bail commercial ne prévoit pas que le locateur a un droit d'entrée pour ce motif;
 - b) le locateur doit entrer dans les lieux loués afin de protéger la vie ou la propriété en raison de problèmes structurels dans l'immeuble où se trouvent les lieux loués et le bail commercial ne prévoit pas que le locateur a un droit d'entrée pour ce motif.
- (2) Si, dans les situations prévues à l'alinéa (1)a) ou (1)b), le locataire est absent ou ne permet pas au locateur d'entrer dans les lieux loués, le locateur peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 :
- a) ordonnant au locataire de permettre au locateur, ou à toute personne agissant au nom du locateur, d'entrer dans les lieux loués et de prendre les mesures nécessaires pour protéger la vie ou la propriété;
 - b) autorisant l'utilisation de la force décrite dans l'ordonnance pour entrer dans les lieux.
- (3) Si la force est utilisée pour entrer dans les lieux loués en application de l'ordonnance et si le locataire est absent lorsque le locateur quitte les lieux, le locateur doit prendre des mesures raisonnables pour veiller à protéger les lieux des entrées non autorisées.

Commentaire : L'article 8 permet au locateur d'obtenir une ordonnance d'un tribunal

afin d'entrer dans les lieux loués en raison d'une situation d'urgence ou de problèmes structurels si le locataire est absent ou l'empêche d'entrer dans les lieux et si le bail commercial ne prévoit pas que le locateur a un droit d'entrée pour ce motif.

Répartition du loyer

- 9
- (1) Le locataire est responsable de payer un loyer réparti conformément au présent article.
 - (2) Le présent article ne s'applique pas au loyer payable d'avance et déjà exigible dans les circonstances suivantes :
 - a) une cession prévue aux paragraphes (4) ou (5) intervient;
 - b) une résiliation prévue au paragraphe (7) survient.
 - (3) Aux fins de la répartition du loyer, le loyer augmente quotidiennement.
 - (4) Si, avant la date à laquelle le loyer est exigible, l'intérêt du locataire est cédé, le cédant est responsable de payer au locateur la partie du loyer réparti au cédant et le cessionnaire est responsable de payer au locateur la partie du loyer réparti au cessionnaire.
 - (5) Si, avant la date à laquelle le loyer est exigible, l'intérêt du locateur est cédé à un nouveau locateur, le locataire demeure responsable de payer la totalité du loyer, et l'ancien et le nouveau locateur ont le droit de recevoir les parties réparties du loyer, sauf si l'ancien et le nouveau locateur en conviennent autrement.
 - (6) Lorsqu'une cession prévue aux paragraphes (4) ou (5) intervient, le paiement du loyer dont il est question à ces articles demeure exigible à la date prévue aux termes du bail commercial.
 - (7) Si, avant la date à laquelle le loyer est exigible, le locateur ou le locataire résilie légalement le bail commercial, le locataire est responsable de payer le loyer réparti à la date de la résiliation et le paiement du loyer réparti est exigible :
 - a) dans les 15 jours suivant la résiliation si le locateur résilie le bail;
 - b) à la date de la résiliation si le locataire résilie le bail.
 - (8) Le présent article est assujéti à un bail commercial.

Commentaire : Cette disposition s'applique à la répartition en fonction du temps. Elle ne s'applique pas aux paiements anticipés de loyer. Le Groupe de travail a discuté de la possibilité d'inclure une disposition sur la répartition en fonction du domaine et a décidé de ne pas inclure une disposition semblable, car cette situation se produit rarement et la common law encadre suffisamment cette question. Le paragraphe 9(8) permet aux parties d'écarter par contrat cette disposition conformément à l'article 3.

Effet de la cession

- 10** (1) Au présent article, « **cession** » s'entend d'un transfert de l'intérêt d'un locateur ou d'un locataire dans un bail commercial, que ce transfert découle d'une entente ou de l'application de la loi, mais exclut :
- a) un sous-bail;
 - b) une cession réalisée pour garantir le paiement ou l'exécution d'une obligation, tant que le cessionnaire n'a pas fait valoir ses droits quant à un domaine dans les lieux loués pour réaliser la sûreté.
- (2) Sous réserve du paragraphe (3), un cessionnaire a tous les droits et est assujetti à toutes les obligations du cédant aux termes du bail commercial, y compris aux droits ou aux obligations qui soit :
- a) ne se rapportent pas aux lieux loués, ne les concernent pas ou n'y font pas référence;
 - b) n'ont pas force exécutoire avant la cession;
 - c) se rapportent à quelque chose qui n'existait pas au moment de la signature du bail.
- (3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas aux droits ou aux obligations ayant force exécutoire avant la cession en ce qui concerne les arriérés de loyer et tout intérêt exigible aux termes du bail commercial sur les arriérés de loyer.
- (4) Sous réserve du paragraphe (5), une cession ne libère pas un cédant d'une quelconque responsabilité aux termes du bail commercial, que cette responsabilité découle d'événements survenus avant ou après la cession.
- (5) Si l'intérêt d'un locataire est cédé et si le cessionnaire renouvelle le bail commercial, le cédant et tout cédant antérieur est libéré de sa responsabilité aux termes du bail commercial découlant d'événements survenus après le renouvellement.
- (6) Si l'intérêt du locateur est cédé, le locataire peut continuer de payer le loyer au cédant jusqu'à ce que le cédant ou le cessionnaire délivrent au locataire un avis l'informant que le loyer doit être versé au cessionnaire.
- (7) Le présent article est assujetti à un bail commercial.

Commentaire : Le paragraphe 10(2) accorde force exécutoire à la totalité des droits et des obligations du cédant à l'égard du cessionnaire, que les droits et les obligations se rapportent au bien-fonds ou le concernent, ou se rapportent à des questions qui existaient à la signature du bail. Cette façon de faire simplifie la loi et permet de veiller à ce que toutes les clauses d'un bail commercial sur lesquelles les parties se sont entendues continuent d'avoir force exécutoire si la location est cédée à une autre partie. Cependant, le paragraphe 10(5) libère un locataire de sa responsabilité aux termes d'un bail commercial cédé si le bail commercial est renouvelé. Le paragraphe 10(7) permet aux parties d'écarter par contrat ce paragraphe conformément à l'article 3.

Droit du locataire de retirer sa demande de consentement du locateur

- 11** (1) Au présent article, « **clause de résiliation pour demande de consentement** » s'entend d'une clause d'un bail commercial qui permet à un locateur de résilier un bail si un locataire demande le consentement du locateur à l'une des fins suivantes :
- a) céder, sous-louer ou disposer autrement de l'intérêt du locataire;
 - b) transférer ou délivrer des actions.
- (2) Un bail commercial qui contient une clause de résiliation pour demande de consentement est réputé contenir une clause prévoyant :
- a) que le locataire peut, dans les cinq jours suivant la réception d'un avis de la décision du locateur de résilier le bail, délivrer au locateur un avis l'informant que le locataire retire la demande de consentement du locateur;
 - b) si le locataire a délivré l'avis conformément à l'alinéa a), la décision du locateur de résilier le bail est sans effet.

Commentaire : L'article 11 protège le droit du locataire de céder le bail avec le consentement du locateur. Le droit de cession ou de disposition est rendu illusoire par des dispositions qui se trouvent généralement dans les baux commerciaux et qui permettent au locateur de résilier le bail à la réception d'une telle demande du locataire.

Effet de la renonciation et de la fusion sur les sous-locations

- 12** (1) Au présent article, « **locateur intermédiaire** » s'entend d'un locateur aux termes d'un sous-bail.
- (2) Les droits et les obligations des parties à un sous-bail demeurent inchangés si le locateur intermédiaire soit :
- a) renouvelle le bail de rang antérieur;
 - b) renonce au bail de rang antérieur et conclut un nouveau bail commercial avec le locateur de rang antérieur qui porte sur les lieux loués aux termes du sous-bail.
- (3) Le paragraphe (4) s'applique si :
- a) un locateur intermédiaire renonce au bail de rang antérieur et soit :
 - (i) renouvelle le bail de rang antérieur,
 - (ii) conclut un nouveau bail commercial avec le locateur de rang antérieur;
 - b) l'intérêt d'un locateur intermédiaire découlant du bail de rang antérieur est autrement fusionné avec l'intérêt du locateur de rang antérieur.

- (4) Dans les circonstances décrites au paragraphe (3), le sous-bail du locateur intermédiaire devient un bail commercial entre le locateur de rang antérieur à titre de locateur et le sous-locataire à titre de locataire.

Commentaire : Cette disposition veille à ce que le sous-locataire demeure lié par le sous-bail si le bail principal fait l'objet d'une fusion ou d'une renonciation. Il se peut que les provinces et les territoires aient des dispositions législatives portant sur les renonciations et les fusions qui devront être abrogées ou modifiées en raison de cette disposition.

Redressement à l'égard du paiement du loyer par anticipation

- 13** (1) Si, en raison du non-respect d'une clause d'un bail commercial, le paiement du loyer est ou peut être exigible plus tôt que si la clause avait été respectée, le locataire peut demander, aux termes de l'article 51, une ordonnance le dispensant de l'exigence de payer le loyer plus tôt si le tribunal estime que cette exigence constitue une pénalité.
- (2) Une ordonnance de redressement aux termes du paragraphe (1) peut accorder des dommages-intérêts et un dédommagement.

Commentaire : Le Groupe de travail a choisi de ne pas inclure de disposition interdisant l'inclusion de dispositions sur le paiement du loyer par anticipation dans les baux commerciaux. On peut avoir l'impression que les dispositions de ce type imposent des pénalités, mais ce n'est pas nécessairement le cas dans toutes les circonstances, et plusieurs affaires tranchées récemment en sont venues à la même conclusion. En outre, le Groupe de travail a reconnu que dans le cadre d'une location commerciale, une telle disposition incite les locataires à payer leur loyer à temps et que l'interdiction d'intégrer des dispositions de cette nature modifierait considérablement le droit en matière de location commerciale.

Le paragraphe 13(1) réaffirme la capacité des tribunaux de chaque province et territoire d'accorder une levée de la déchéance si l'application de la disposition d'un bail commercial sur le paiement du loyer par anticipation a l'effet d'une pénalité.

Abolition de l'*interesse termini*

- 14** (1) La doctrine de l'*interesse termini* en common law a été abolie.
- (2) Les droits et les obligations du locateur et du locataire aux termes d'un bail commercial entrent en vigueur à la date de signature du bail commercial que le locataire occupe les lieux loués ou ne les occupe jamais.

Commentaire : Le paragraphe 14(1) abolit la doctrine de l'*interesse termini* en common law, qui prévoit que le locataire a uniquement le droit de prendre possession des lieux, et n'a pas un intérêt relatif à un domaine, jusqu'à ce qu'il entre

physiquement dans les lieux. La doctrine limitait les recours à la disposition du locataire si une tierce partie ou le locateur l'empêchaient de prendre possession des lieux, empêchait le locataire d'appliquer un engagement exigeant qu'il soit en possession des lieux et empêchait le locataire d'intenter une action pour intrusion ou utilisation et occupation, car cette cause d'action exige qu'il ait déjà pris possession des lieux. Cette doctrine a été abolie pour les locations résidentielles dans la majorité des provinces et des territoires du Canada. Le paragraphe 14(2) clarifie l'effet de l'abolition de la doctrine.

Intérêt dans un bien-fonds et droit des contrats

- 15**
- (1) Aux fins de l'interprétation des droits et des obligations des parties à un bail commercial, un bail commercial crée un intérêt dans un bien-fonds et est régi par le droit général des contrats.
 - (2) Les règles de common law sur l'incidence d'une violation de contrat qui prive une partie au contrat de la quasi-totalité du bénéfice du contrat s'appliquent aux baux commerciaux, y compris celle accordant le droit de considérer que le bail est résilié.
 - (3) Si une violation d'un bail commercial prive le locataire de la quasi-totalité du bénéfice du bail commercial et si le locataire ne choisit pas de résilier le bail commercial, il peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 dans les objectifs suivants :
 - a) réduire le loyer d'un montant soit :
 - (i) équivalent à la diminution de la valeur des lieux loués pour le locataire des suites de la violation,
 - (ii) suffisant pour dédommager le locataire pour les dépenses qu'il a engagées pour remédier à la violation;
 - b) retenir le loyer, en tout ou en partie, et le verser à une personne pouvant directement ou indirectement remédier à la violation.
 - (4) La doctrine de l'inexécution d'un contrat s'applique aux baux commerciaux.
 - (5) Le paragraphe (4) est assujéti à un bail commercial.

Commentaire : Le paragraphe 15(1) confirme la nature hybride (contrat/cession) d'un bail commercial.

Le paragraphe 15(2) est inclus pour le bien des parties non averties à un bail commercial. Il précise que la doctrine de la « violation fondamentale » s'applique aux baux commerciaux et empêche le locateur de tenter d'inclure une disposition empêchant le locataire de résilier le bail en raison d'une violation fondamentale.

Le Groupe de travail a envisagé la possibilité d'inclure une disposition exigeant au locateur d'atténuer ses pertes lorsqu'un locataire refuse de respecter le bail

commercial. Il existe des arguments pour et contre le fait d'exiger au locateur d'atténuer ses pertes et le pouvoir de persuasion de ces arguments dépend des circonstances. Une disposition exigeant au locateur d'atténuer ses pertes dans toutes les circonstances pourrait rejeter de façon injuste sur le locateur le fardeau de la violation du bail commise par le locataire, qui peut être averti et capable. À l'inverse, une disposition prévoyant que le locateur n'a pas l'obligation d'atténuer ses pertes nuirait à l'évolution de la common law et pourrait entraîner des résultats sans doute injustes.

La jurisprudence sur la question de savoir si un locataire a l'obligation d'atténuer ses pertes évolue. La nature évolutive de la jurisprudence et le fait qu'il existe des arguments pour et contre l'obligation d'atténuer les pertes a poussé le Groupe de travail à conclure qu'aucune disposition sur l'atténuation des pertes ne devrait être incluse. Le Groupe de travail estimait que si la loi ne comportait pas de disposition sur l'atténuation des pertes, l'évolution de la common law fondée sur des principes pourrait se poursuivre et les tribunaux pourraient évaluer les circonstances propres à chaque cas.

Capacité du locataire de réduire le loyer ou de cesser de le payer

16 L'obligation du locataire de payer le loyer est assujettie aux principes suivants :

- a) le locataire peut diminuer le loyer du montant établi dans un jugement rendu en faveur de l'appelant, à l'encontre du locateur;
- b) le locataire qui prend la décision de résilier le bail en application du paragraphe 15(2) peut cesser de payer le loyer;
- c) le locataire peut diminuer le loyer conformément à une ordonnance du tribunal dont il est question au paragraphe 15(3), qui permet au locataire de réduire ou de retenir le loyer.

Commentaire : L'alinéa 16b) précise les conséquences d'une décision prise aux termes du paragraphe 15(2). Les alinéas 16a) et 16c) prévoient que le locataire a le recours autonome de diminuer ou de retenir le loyer uniquement s'il a obtenu un jugement ou une ordonnance du tribunal à l'encontre du locateur.

PARTIE 3 – FAILLITE DU LOCATAIRE

Définitions

17 Les définitions formulées à l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) s'appliquent à la présente partie.

Commentaire : La *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, ch. B-3 (LFI) est la principale loi fédérale régissant l'insolvabilité au Canada. Les dispositions de la LULC

sur l'insolvabilité visent à compléter, et non à contredire, les dispositions pertinentes de la LFI.

Le Groupe de travail estimait qu'il serait souhaitable d'inclure une disposition permettant au locateur de résilier un bail à la faillite du locataire, mais qu'une telle disposition contredirait directement la LFI. Le paragraphe 84.2(2) de la LFI interdit au locateur de résilier un bail à la faillite du locataire et le paragraphe 84.2(5) prévoit que toute disposition d'un bail permettant quoi que ce soit qui est contraire à l'article 84.2 est sans effet.

Syndic retenant ou résiliant un bail commercial

- 18** (1) Le syndic d'un locataire failli peut choisir de retenir un bail commercial pendant trois mois à compter de la date de la faillite du locataire ou avant l'expiration du bail, selon la première éventualité.
- (2) Si un syndic choisit de retenir un bail commercial, il doit délivrer un avis de sa décision au locateur et à tout sous-locataire au cours de la période précisée au paragraphe (1), et sa décision entre en vigueur à la date de délivrance de l'avis au locateur.
- (3) Si un syndic ne délivre pas un avis de sa décision de retenir un bail commercial au locateur au cours de la période précisée au paragraphe (1), le syndic est réputé avoir résilié le bail commercial à la fin de cette période.
- (4) Un syndic peut délivrer au locateur et à tout sous-locataire, au cours de la période précisée au paragraphe (1), un avis l'informant que le syndic résilie le bail commercial, et le bail est résilié à la date de délivrance de l'avis au locateur.
- (5) Si un syndic résilie un bail commercial, le locateur a droit à une réclamation prioritaire, comme le prévoit la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et peut prouver qu'il est un créancier ordinaire pour tous les autres montants exigibles aux termes du bail commercial ou découlant de la résiliation du bail commercial par le syndic, sous réserve de l'obligation du locateur d'atténuer ses pertes.
- (6) Un syndic qui résilie un bail commercial doit le faire conformément à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada).

Commentaire : Cet article énonce deux options à la disposition du syndic d'un locataire failli : (1) retenir le bail commercial; (2) résilier le bail commercial.

Responsabilité du loyer

- 19** (1) Sous réserve du paragraphe (2), si le syndic d'un locataire failli choisit de retenir un bail commercial, le syndic est responsable de payer le loyer au

locateur, calculé et exigible conformément aux clauses du bail commercial, pour la période :

- a) commençant à la date de la faillite du locataire;
 - b) prenant fin à la date d'entrée en vigueur d'une cession du bail commercial par le syndic, ou, en l'absence de cession, à la date d'expiration du bail.
- (2) La responsabilité du syndic pour le premier mois aux termes du paragraphe (1) est limitée à la valeur de l'actif du locataire failli pouvant être distribué.

Commentaire : L'article 19 traite de la situation dans laquelle le syndic a décidé de retenir le bail. Le paragraphe 19(2) accorde un délai de grâce d'un mois au syndic et élimine le plafond de la responsabilité personnelle du syndic généralement imposé dans les lois et la jurisprudence dans la majeure partie du Canada où un locateur a le droit de demander une « indemnité d'occupation » uniquement à partir des biens du failli. Le Groupe de travail estimait que cette solution permettait d'atteindre un meilleur équilibre entre les intérêts du syndic et ceux du locateur ou du créancier.

Ventes de liquidation

- 20** Le syndic d'un locataire failli est lié par une clause du bail commercial interdisant ou limitant la vente ou la liquidation des biens du locataire failli se trouvant dans les lieux loués.

Droits du sous-locataire

- 21** (1) Sous réserve du paragraphe (3), si le syndic du locataire failli ne choisit pas de retenir le bail commercial dans les circonstances décrites au paragraphe 18(3) et si le bail commercial est un bail de rang antérieur, le sous-locataire peut, dans les 10 jours suivant la résiliation du bail, délivrer un avis au propriétaire aux termes du bail de rang antérieur et au syndic pour les informer que le sous-locataire choisit de devenir le locataire aux termes du bail de rang antérieur selon les mêmes clauses que le bail de rang antérieur.
- (2) Sous réserve du paragraphe (3), si le syndic du locataire failli résilie le bail commercial dans les circonstances décrites au paragraphe 18(4) et si le bail commercial est un bail de rang antérieur, le sous-locataire peut, dans les 10 jours suivant l'obtention de l'avis du syndic l'informant de la résiliation du bail de rang antérieur, délivrer un avis au propriétaire aux termes du bail de rang antérieur et au syndic pour les informer que le sous-locataire choisit de devenir le locataire aux termes du bail de rang antérieur selon les mêmes clauses que le bail de rang antérieur.
- (3) Un sous-locataire peut choisir de devenir locataire aux termes du bail de rang antérieur si, à la fois :

- a) le locateur du bail de rang antérieur a consenti au sous-bail;
 - b) les lieux loués aux termes du sous-bail constituent la quasi-totalité des lieux loués aux termes du bail de rang antérieur.
- (4) Le sous-bail ne doit pas modifier ou exclure l'application du présent article, et toute clause du sous-bail le faisant est sans effet.

Commentaire : L'article 21 énonce les droits d'un sous-locataire si son locateur fait faillite. L'article 21 accorde essentiellement un droit de premier refus et permet au sous-locataire occupant la quasi-totalité des lieux de se mettre à la place du locateur du sous-locataire. Si le sous-bail a une valeur, le syndic ne devrait pas résilier le bail. Le paragraphe 21(4) prévoit que les parties ne peuvent pas écarter par contrat cette disposition.

PARTIE 4 – SAISIE-GAGERIE POUR NON-PAIEMENT DE LOYER

Division 1 – Définitions

Définitions

- 22** (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.
- « **biens** » S'entend de biens meubles corporels, de devises, de récoltes sur pied et du croît du troupeau à naître, mais exclut les accessoires fixes, les actes mobiliers, les titres, les effets et les biens de placement, selon les définitions données dans la [*insérer le titre de la loi sur les sûretés mobilières de la province ou du territoire*].
- « **récolte** » S'entend, en ce qui a trait au produit d'une plante, soit :
- a) du produit séparé de la plante afin de le recueillir;
 - b) de la plante qui a été coupée ou enlevée du milieu où elle poussait afin de recueillir la plante ou son produit.
- « **occupant** » S'entend d'une personne qui occupe les lieux loués avec le consentement du locataire et qui fournit une contrepartie au locataire dans le cadre de l'occupation, mais ne désigne pas un sous-locataire.
- « **droit de saisie-gagerie** » S'entend de saisie-gagerie d'origine législative dont il est question au paragraphe 24(1).
- « **sûreté** » A le même sens que dans la [*insérer le titre de la loi sur les sûretés mobilières de la province ou du territoire*].
- « **saisie** » S'entend d'une saisie effectuée en vertu du droit de saisie-gagerie.
- « **récoltes sur pied** » S'entend du produit de plantes si le produit n'a pas été récolté et comprend les arbres qui n'ont pas été récoltés si les arbres soit :
- a) sont cultivés à titre de plants de pépinières;
 - b) sont cultivés à des fins autres que la production de bois d'œuvre et de produits du bois;

- c) doivent être replantés à un autre endroit à des fins de reboisement.
- (2) La mention d'un locateur saisissant des biens comprend un agent d'exécution de la loi saisissant des biens au nom du locateur.
- (3) La mention des lieux loués aux articles 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39 et 43, ainsi qu'aux paragraphes 32(1) à (3) et 42(3) comprend une route ou une servitude mentionnée au paragraphe 28(2).

Commentaire : La saisie-gagerie pour non-paiement de loyer est un recours que le locateur peut utiliser pour faire respecter l'obligation d'un locataire de payer son loyer et elle permet au locateur de saisir et de vendre les biens pour obtenir le paiement des arriérés de loyer. Bien que la saisie-gagerie pour non-paiement de loyer puisse s'appuyer sur des dispositions législatives ou sur une entente entre les parties, la plus importante forme de saisie-gagerie contemporaine est la saisie-gagerie en cas de non-paiement du loyer de la common law.

Le Groupe de travail s'est penché sur la possibilité d'abolir le droit de saisie-gagerie de la common law en ce qui a trait aux locations commerciales dans la LULC et a décidé de ne pas le faire. La saisie-gagerie en cas de non-paiement de loyer a été abolie pour les locations commerciales dans quatre administrations australiennes ainsi que dans neuf États américains. Le Royaume-Uni a aboli la saisie-gagerie de la common law et l'a remplacée par un nouveau régime réglementaire en 2014. Cependant, le Groupe de travail estimait que le droit d'effectuer la saisie-gagerie demeure un recours important à la disposition des locateurs et que l'abolition de la saisie-gagerie changerait fondamentalement les relations entre locataire et locateur.

Le Groupe de travail a plutôt décidé de moderniser la saisie-gagerie en cas de non-paiement de loyer et de la codifier dans la LULC. La saisie-gagerie demeure un recours d'autoprotection dans la LULC; les locateurs ne sont pas tenus d'obtenir la permission du tribunal pour entamer le processus. Cependant, aux termes de la LULC, la saisie des biens doit être effectuée par une tierce partie qualifiée à cette fin.

Le Québec a aboli son recours analogue à la saisie-gagerie en cas de non-paiement de loyer, le privilège du locateur, en 1994. Depuis, les locateurs du Québec ont trouvé de nouvelles façons de sécuriser l'obligation des locataires de payer leur loyer, et ces mécanismes sont considérés comme offrant une protection suffisante aux locateurs contre les locataires en défaut. Le Groupe de travail ne recommande pas le rétablissement du privilège du locateur au Québec.

Division 2 – Modification de la présente partie aux termes d'un bail commercial

Modification de la présente partie

- 23** (1) Un bail commercial ne peut modifier, varier ou exclure l'application d'une disposition de la présente partie sauf en application du paragraphe (2).
- (2) Un bail commercial peut restreindre le droit du locateur à la saisie-gagerie ou prévoir que le locateur renonce à ce droit.
- (3) Une clause d'un bail commercial qui modifie ou exclut une disposition de la présente partie en violation du paragraphe (2) est sans effet.

Commentaire : L'article 23 permet aux locateurs de restreindre leur droit de saisie-gagerie pour non-paiement de loyer ou d'y renoncer, mais les empêche d'étendre ce droit pour effectuer la saisie-gagerie.

Division 3 – Droit de saisie-gagerie

Droit de saisie-gagerie

- 24** (1) Le locateur dispose d'un droit de saisie-gagerie qui est régi par la présente partie.
- (2) Le locateur peut, conformément à son droit de saisie-gagerie, saisir des biens dont il est question à l'article 28 et vendre ces biens pour recouvrer :
- a) des arriérés de loyer;
 - b) les coûts qu'il a raisonnablement engagés pour exercer son droit de saisie-gagerie.
- (3) Le locateur peut, conformément à son droit de saisie-gagerie, saisir des biens dont il est question à l'article 28 :
- a) pendant la durée du bail commercial;
 - b) dans les six mois suivant l'expiration du bail commercial si le locataire continue d'occuper les lieux loués et si le locateur conserve la réversion.
- (4) La common law régissant la saisie-gagerie pour non-paiement de loyer ne s'applique pas aux biens saisis conformément au droit de saisie-gagerie du locateur.
- (5) La présente partie n'a aucune incidence sur la capacité du locateur à avoir une sûreté à l'égard des biens visés par le droit de saisie-gagerie du locateur.

Commentaire : Le paragraphe 24(4) abolit la common law régissant la saisie-gagerie pour non-paiement de loyer dans le cadre de locations commerciales et la remplace par les dispositions de la LULC. Les provinces et les territoires devraient se pencher sur la question de savoir s'il convient d'exiger que les relations, autres que les relations dans le cadre de locations commerciales déjà visées par le droit de saisie-gagerie en common law, soient assujetties aux dispositions de la LULC sur la saisie-gagerie, qui clarifient et améliorent l'exercice du recours à la saisie-gagerie pour non-paiement de loyer. Ces relations peuvent inclure les ententes relatives à la rente simple et à la rente-charge.

Le paragraphe 24(5) précise que la disposition ne restreint pas le droit du locateur de demander une sûreté distincte aux personnes responsables à l'égard du droit de saisie-gagerie du locateur.

Décès du locateur

- 25** Si un locateur décède, ses exécuteurs et administrateurs peuvent exercer le droit de saisie-gagerie du locateur.

Limites concernant les droits du locateur

- 26** (1) Le locateur qui poursuit un locataire pour des arriérés de loyer ou qui a obtenu un jugement concernant des arriérés de loyer ne doit pas exercer son droit de saisie-gagerie pour recouvrer ces arriérés de loyer.
- (2) Le locateur qui saisit des biens conformément à son droit de saisie-gagerie ne doit pas poursuivre le locataire pour recouvrer toute somme dont il est question au paragraphe 24(2) jusqu'à ce que les biens saisis aient été vendus.

Commentaire : L'article 26 exige au locateur de décider soit de poursuivre le locataire, soit d'exercer son droit de saisie-gagerie pour recouvrer la dette. Si le locateur choisit d'exercer son droit de saisie-gagerie, il peut poursuivre le locataire pour recouvrer toute somme exigible après la vente des biens saisis.

Droit de compensation du locataire

- 27** (1) Pour déterminer le montant des arriérés de loyer, la dette du locateur envers le locataire doit faire l'objet d'une compensation en fonction du loyer exigible si le locataire délivre au locateur, avant la vente des biens du locataire conformément au droit de saisie-gagerie, un avis énonçant le montant de la dette du locateur et des détails à ce sujet.
- (2) Sous réserve du paragraphe (3), le locateur peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 pour déterminer l'existence de la dette ou son montant, et après la présentation de la demande d'ordonnance, le locateur doit s'abstenir de vendre tout bien saisi pour recouvrer les arriérés de loyer tant que l'ordonnance n'est pas rendue.

- (3) Le locateur peut vendre des biens périssables avant la délivrance de l'ordonnance aux termes de l'article 51 si la vente est nécessaire pour préserver la valeur des biens.

Commentaire : L'article 27 accorde au locataire un droit de compensation à l'égard de toute dette du locateur à son endroit. Il n'existe actuellement aucun droit de compensation en common law.

Division 4 – Saisie de biens

Biens pouvant être saisis

- 28** (1) Sous réserve du paragraphe (3), le locateur peut saisir les biens suivants qui se trouvent dans les lieux loués conformément à son droit de saisie-gagerie :
- a) biens appartenant au locataire;
 - b) biens appartenant au sous-locataire;
 - c) biens appartenant à un occupant;
 - d) biens appartenant à une personne si cette personne reçoit les biens du locataire en échange et si l'échange des biens vise à faire échec à l'exercice du droit de saisie-gagerie du locateur.
- (2) Sous réserve du paragraphe (3), si les lieux loués sont une ferme, conformément à son droit de saisie-gagerie, le locateur peut saisir, outre le bétail se trouvant dans les lieux loués, le bétail du locataire ou du sous-locataire :
- a) sur une route adjacente aux lieux loués;
 - b) sur une servitude de droit de passage ou une autre servitude qui s'applique au bien-fonds et qui constitue la totalité ou une partie des lieux loués.
- (3) Le locateur ne peut pas saisir, en application de son droit de saisie-gagerie, des biens insaisissables aux termes de la [*insérer le nom de la loi de la province ou du territoire qui établit des exemptions générales en matière de saisie en vertu d'un bref de saisie-exécution*].
- (4) Le locateur ne peut pas saisir plus de biens qu'il ne l'est raisonnablement nécessaire pour recouvrer les arriérés de loyer et les coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie.

Commentaire : Le paragraphe 28(2) prescrit les biens qu'un locateur peut saisir conformément à son droit de saisie-gagerie. Le paragraphe 28(4) limite la quantité de biens qu'il est possible de saisir et prévoit que cette quantité doit être raisonnablement nécessaire pour recouvrer les arriérés de loyer et les coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie. Le paragraphe 28(3) permet aux provinces et aux territoires d'exempter de la saisie-

gagerie les biens qui sont exemptés des brefs de saisie-exécution. Le Groupe de travail a décidé d'utiliser cette méthode au lieu de tenter de créer une liste précise d'articles exemptés pour permettre à chaque province et à chaque territoire de conserver les exemptions actuellement en vigueur, qui peuvent refléter des considérations de principe qui leur sont propres.

Restrictions relatives aux biens pouvant être saisis

- 29** (1) Le présent article s'applique aux personnes suivantes :
- a) un sous-locataire dont les biens se trouvent dans les lieux loués et qui n'a pas d'arriéré de loyer;
 - b) un occupant des lieux loués dont les biens se trouvent dans les lieux loués et qui n'a pas d'arriéré quant au paiement qu'il doit faire au locataire en contrepartie de l'utilisation ou de l'occupation des lieux loués;
 - c) un propriétaire de biens se trouvant dans les lieux loués qui n'est pas un locataire, un sous-locataire ou un occupant des lieux loués ou une personne décrite à l'alinéa 28(1)d).
- (2) Une personne visée au paragraphe (1) peut délivrer au locateur une déclaration solennelle qui :
- a) décrit les biens mentionnés au paragraphe (1);
 - b) déclare que la personne est propriétaire de ces biens;
 - c) dans le cas d'un sous-locataire, déclare qu'il n'y a pas d'arriéré de loyer;
 - d) dans le cas d'un occupant, déclare qu'il n'y a pas d'arriéré quant au paiement que l'occupant doit faire au locataire en contrepartie de l'utilisation ou de l'occupation des lieux loués;
 - e) dans le cas du propriétaire des biens décrit au paragraphe (1)c), énonce la raison pour laquelle les biens se trouvent dans les lieux loués.
- (3) Sous réserve d'une ordonnance mentionnée au paragraphe (5), le locateur qui reçoit une déclaration mentionnée au paragraphe (2) avant de saisir les biens se trouvant dans les lieux loués ne peut saisir les biens décrits dans la déclaration.
- (4) Le locateur qui reçoit une déclaration mentionnée au paragraphe (2) après avoir saisi les biens se trouvant dans les lieux loués, mais avant la vente des biens en application du droit de saisie-gagerie doit lever la saisie sur les biens décrits dans la déclaration et les rendre à la personne qui a fait la déclaration sauf dans les circonstances suivantes :
- a) le locateur demande une ordonnance mentionnée au paragraphe (5) en application de ce paragraphe;
 - b) le tribunal donne le droit de vendre les biens.

- (5) Le locateur peut, dans les cinq jours suivant la réception d'une déclaration solennelle délivrée aux termes du paragraphe (2), demander une ordonnance aux termes de l'article 51 afin d'établir si le contenu de la déclaration solennelle est vrai, et dans le cas contraire, donner au locateur le droit de saisir et de vendre les biens.

Commentaire : L'article 29 permet aux personnes dont les biens peuvent être saisis, ou ont été saisis, de délivrer une déclaration solennelle au locateur afin d'empêcher la saisie ou la vente de leurs biens dans certaines circonstances.

Obligations du locataire avant la saisie

- 30** Avant que le locateur ne saisisse les biens du locataire, le locataire ne doit pas poser les gestes suivants dans l'objectif de faire échec ou de nuire à l'exercice du droit de saisie-gagerie du locateur, ou de retarder l'exercice de ce droit :
- a) enlever les biens du locataire des lieux loués;
 - b) disposer, en tout en partie, des intérêts du locataire sur les biens se trouvant dans les lieux loués.

Commentaire : Le locataire qui commet un des gestes énoncés à l'article 30 commet une inconduite du locataire. L'article 48 de la LULC prévoit qu'une personne autre que le locataire qui aide sciemment un locataire à contrevenir à l'article 30 commet elle aussi une inconduite du locataire. L'article 49 accorde au locateur un droit d'action à l'égard de l'inconduite du locataire.

Moment de la saisie des biens

- 31** Le locateur ne peut saisir des biens se trouvant dans les lieux loués sauf si le jour et l'heure de la saisie sont raisonnables en fonction des fins auxquelles les lieux sont utilisés.

Commentaire : La saisie-gagerie en vertu de la common law pouvait uniquement être effectuée pendant les heures de clarté (et a été interdite pendant longtemps le dimanche). Le locateur pouvait uniquement entrer dans les lieux si la porte était déverrouillée et la saisie-gagerie ne pouvait être effectuée dans les locaux d'habitation. L'objectif de cette limite était de garantir qu'il n'y aurait pas de violation de la paix.

Cependant, au Canada, cette limite comporte certains problèmes. À quelques endroits au Canada, il y a très peu d'heures de clarté ou de noirceur, voire aucune, pendant certaines périodes de l'année. En outre, la pratique commerciale moderne n'est plus régie ou contrôlée par les heures de lumière naturelle, et certaines entreprises (comme les boîtes de nuit) ne sont pas du tout ouvertes le jour, tandis que d'autres sont ouvertes 24 heures sur 24. Cette disposition remplace la règle de common law par une approche

pratique quant au moment où il est possible d'effectuer la saisie-gagerie, qui tient compte de la modification importante de la pratique commerciale.

Processus de saisie

- 32**
- (1) La saisie de biens sur les lieux loués doit être effectuée par un agent d'exécution de la loi au nom du locateur.
 - (2) Un agent d'exécution de la loi peut entrer dans les lieux loués dans l'objectif d'y saisir des biens :
 - a) avec le consentement du locataire;
 - b) sans le consentement du locataire, par les moyens suivants :
 - (i) en utilisant le passe-partout du locateur ou un autre dispositif permettant d'entrer dans les lieux,
 - (ii) en embauchant un serrurier autorisé qui ouvrira les portes verrouillées.
 - (3) Si le locataire menace l'agent d'exécution de la loi qui tente d'entrer dans les lieux loués dans l'objectif d'y saisir des biens ou si le locataire entrave le travail de cet agent d'exécution de la loi, le locateur peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 :
 - a) ordonnant au locataire de permettre à l'agent d'exécution de la loi d'entrer dans les lieux loués dans l'objectif d'y saisir des biens;
 - b) autorisant l'agent d'exécution de la loi à utiliser la force décrite dans l'ordonnance pour entrer dans les lieux dans l'objectif d'y saisir des biens.
 - (4) Si un agent d'exécution de la loi ouvre une porte verrouillée pour entrer dans les lieux loués dans l'objectif d'y saisir des biens et si le locataire est absent lorsque l'agent d'exécution de la loi quitte les lieux, l'agent doit prendre des mesures raisonnables pour veiller à protéger les lieux des entrées non autorisées.

Commentaire : L'article 32 prescrit les méthodes que peut utiliser un agent d'exécution de la loi pour entrer dans les lieux loués dans l'objectif d'y saisir des biens. À l'heure actuelle, la common law permet uniquement au locateur d'entrer dans des lieux si la porte est verrouillée.

En l'absence du locataire, le sous-alinéa 32(2)b)(ii) autorise l'agent d'exécution de la loi à entrer dans les lieux loués en utilisant le passe-partout du locateur ou un autre dispositif permettant d'entrer dans les lieux, ou en embauchant un serrurier autorisé qui ouvrira les portes verrouillées. Cependant, si le locataire empêche l'agent d'exécution de la loi d'entrer dans les lieux loués ou menace l'agent d'exécution de la loi tentant d'entrer dans les lieux loués, le locateur peut demander une ordonnance du tribunal en application du paragraphe 32(3). Le paragraphe 32(4) exige à l'agent d'exécution de la loi de prendre des mesures raisonnables pour assurer la sécurité des lieux avant son

départ si le locataire est absent et si l'agent d'exécution de la loi a ouvert une porte verrouillée pour entrer dans les lieux.

Avis de saisie

- 33** (1) Au présent article, « **avis de saisie** » s'entend d'un avis respectant les exigences énoncées au paragraphe (3).
- (2) L'agent d'exécution de la loi qui entre dans les lieux loués et y saisit des biens doit :
- a) afficher un avis de saisie à un endroit bien en vue sur les lieux loués;
 - b) dans le jour suivant son départ des lieux;
 - (i) délivrer personnellement un avis au locataire ou lui envoyer par courrier ordinaire une copie de l'avis de rentrée,
 - (ii) envoyer par courrier ordinaire une copie de l'avis à toute personne pouvant avoir un intérêt à l'égard des biens saisis, si l'agent d'exécution de la loi a des motifs raisonnables de croire que cette personne a un intérêt à l'égard des biens saisis.
- (3) L'avis de saisie doit être en la forme prescrite et contenir les renseignements suivants :
- a) la date et le lieu de la saisie;
 - b) le montant des arriérés de loyer;
 - c) une estimation des coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour exercer son droit de saisie-gagerie;
 - d) une description des biens saisis suffisante pour les identifier;
 - e) une copie des articles 36, 37, 38 et 47.
- (4) Un avis de saisie transmis au locataire par courrier ordinaire est réputé de façon concluante avoir été délivré cinq jours après la date d'envoi.

Commentaire : L'article 33 exige à l'agent d'exécution de la loi de fournir un avis en la forme prescrite pour veiller à ce que le locataire soit informé convenablement de ses droits en l'absence de surveillance des tribunaux.

Obligations du locateur à l'égard des biens saisis

- 34** (1) Le locateur qui saisit des biens doit traiter les biens saisis selon des pratiques commerciales raisonnables avant leur vente.
- (2) Le locateur qui saisit des biens, exception faite de la monnaie canadienne, et qui les sort des lieux loués, doit protéger ces biens selon des pratiques commerciales raisonnables jusqu'à ce que :
- a) les biens soient remis aux termes de l'article 36;
 - b) le locateur lève la saisie sur les biens conformément à une ordonnance délivrée aux termes de l'alinéa 37(2)b);
 - c) le locateur vende les biens et l'acheteur en prenne possession.

- (3) Le locateur qui saisit de la monnaie canadienne et la sort des lieux loués peut utiliser cette monnaie pour recouvrer les arriérés de loyer et les coûts qu'il a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie.
- (4) Si le locateur utilise la monnaie aux fins décrites au paragraphe (3), il doit :
 - a) fournir au locataire un document comptable indiquant si la monnaie saisie permet de recouvrer la totalité des arriérés de loyer et des coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie, et s'il reste un excédent;
 - b) informer le locataire que s'il y a un excédent, le locateur doit fournir au locateur des directives sur la façon de remettre cet excédent au locataire.
- (5) Si le locateur laisse des biens saisis dans les lieux loués, outre des récoltes sur pied ou du bétail, le locateur doit :
 - a) regrouper les biens saisis, les séparer des biens non saisis et indiquer que les biens saisis sont saisis;
 - b) conclure une entente écrite avec le locataire ou l'occupant qui prévoit que le locataire ou l'occupant est le baillaire du locateur en ce qui concerne les biens saisis et qui permet au locataire ou à l'occupant de continuer d'utiliser les biens.
- (6) Si le locateur saisit des récoltes sur pied, il doit :
 - a) prendre toute mesure nécessaire pour maintenir les récoltes sur pied en bon état et pour effectuer la récolte lorsqu'il est approprié de le faire sur le plan commercial;
 - b) conserver les produits récoltés à l'intérieur de bâtiments appropriés dans les lieux loués, ou en l'absence de bâtiment approprié, à tout autre endroit convenable déterminé par le locateur aussi près que possible des lieux loués.
- (7) Le locateur qui conserve les produits récoltés ailleurs que dans les lieux loués doit, dans les sept jours suivant la date à laquelle il a déplacé les produits récoltés, délivrer personnellement au locataire un avis précisant l'endroit où se trouvent les produits récoltés ou lui envoyer un tel avis par courrier ordinaire.
- (8) Si le locateur laisse du bétail saisi dans les lieux loués, il doit :
 - a) regrouper le bétail saisi dans un enclos dans les lieux loués ailleurs que sur une route, une servitude de droit de passage ou une autre servitude mentionnée au paragraphe 28(2), exclure tout autre bétail de l'enclos, installer une affiche sur l'enclos indiquant que le bétail a été saisi et s'assurer que le bétail reçoive les soins nécessaires;
 - b) conclure une entente écrite avec le locataire qui prévoit que le locataire est le baillaire du locateur en ce qui concerne le bétail et qui permet au locataire de continuer de posséder le bétail.

Commentaire : L'article 34 énonce les obligations du locateur à l'égard des biens saisis. Le paragraphe 34(1) impose au locateur l'obligation générale de traiter les biens saisis selon des pratiques commerciales raisonnables. Cet article permet au locateur de décider d'enlever physiquement les biens saisis des lieux loués ou de les laisser sur les lieux loués. Si les biens sont laissés sur les lieux loués, ils doivent être séparés des biens qui ne sont pas saisis pour aviser les tierces parties que les biens ont été saisis, sauf si le locateur conclut une entente écrite avec le locataire ou l'occupant et en fait le bailleur en ce qui concerne les biens saisis, qui permet au locataire ou à l'occupant de continuer d'utiliser les biens. Le paragraphe 34(3) énonce une règle précise applicable si de la monnaie canadienne est saisie et enlevée des lieux loués, et les paragraphes 34(6) à 34(8) énoncent des règles précises sur la saisie de bétail et de récoltes sur pied.

Saisie de biens que le locataire a enlevés

- 35** (1) Au présent article, « **biens enlevés** » s'entend :
- a) de biens enlevés en violation de l'alinéa 30a);
 - b) de biens enlevés en violation de l'alinéa 30b), outre les biens qu'un acheteur de bonne foi a achetés de bonne foi et à titre onéreux.
- (2) Sous réserve des paragraphes (3) et (4), le locateur peut, dans les 30 jours suivant la date de l'enlèvement des biens, saisir les biens enlevés à l'endroit où ils se trouvent.
- (3) Le locateur ne doit pas entrer dans les lieux où se trouvent les biens enlevés dans l'objectif de les saisir sauf si l'entrée et la saisie sont autorisées conformément à un mandat délivré aux termes du paragraphe (4).
- (4) Un juge [*ou une autre autorité ayant le pouvoir d'autorisation sélectionnée par la province ou le territoire édictant la loi*] peut délivrer un mandat autorisant un agent d'exécution de la loi à entrer dans les lieux décrits au paragraphe (2), à saisir les biens enlevés et à les emporter s'il est convaincu, selon le témoignage fait sous serment, qu'il existe des motifs raisonnables de croire que les biens enlevés se trouvent dans les lieux.

Commentaire : L'article 35 permet au locateur de saisir tout bien que le locataire, ou une personne ayant sciemment aidé le locataire, a enlevé des lieux loués dans l'objectif de faire échec ou de nuire à l'exercice du droit de saisie-gagerie du locateur dans les 30 jours suivant l'enlèvement des biens. Cependant, le locateur doit d'abord obtenir un mandat autorisant un agent d'exécution de la loi à entrer dans les lieux non loués pour saisir les biens.

Rachat des biens saisis

- 36** (1) Le présent article s'applique aux biens que le locateur a saisis et n'a pas :
- a) vendus;
 - b) dans le cas de monnaie canadienne, vendus aux fins énoncées au paragraphe 34(3).
- (2) Le locataire peut racheter les biens que le locateur a saisis en payant au locateur :
- a) les arriérés de loyer;
 - b) les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour exercer son droit de saisie-gagerie;
 - c) si le locateur enlève les biens saisis sur les lieux loués et les déplace ailleurs, les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour rapporter les biens aux lieux loués, sauf si le locataire choisit de recevoir les biens à leur nouvel emplacement.
- (3) Le sous-locataire peut racheter les biens que le locateur de rang antérieur a saisis en payant au locateur de rang antérieur :
- a) la plus faible des sommes suivantes :
 - (i) toutes les sommes que le sous-locataire doit au locateur du sous-locataire,
 - (ii) toutes les sommes que le locateur du sous-locataire doit au locateur de rang antérieur;
 - b) si le locateur de rang antérieur enlève les biens saisis sur les lieux loués et les déplace ailleurs, les coûts que le locateur de rang antérieur a raisonnablement engagés pour rapporter les biens aux lieux loués, sauf si le sous-locataire choisit de recevoir les biens à leur nouvel emplacement.
- (4) L'occupant peut racheter les biens que le locateur a saisis en payant au locateur :
- a) la plus faible des sommes suivantes :
 - (i) toutes les sommes que l'occupant doit au locataire qui lui a permis d'occuper les lieux loués,
 - (ii) toutes les sommes que le locataire doit au locateur;
 - b) si le locateur enlève les biens saisis sur les lieux loués et les déplace ailleurs, les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour

rapporter les biens aux lieux loués, sauf si l'occupant choisit de recevoir les biens à leur nouvel emplacement.

- (5) Si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant a racheté des biens en application du présent article, le locateur doit :
- a) lever la saisie;
 - b) si le locateur a enlevé les biens saisis sur les lieux loués et les a déplacés ailleurs, rapporter les biens aux lieux loués, sauf si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant choisit de recevoir les biens à leur nouvel emplacement.

Commentaire : L'article 36 décrit ce que doit faire un locataire ou un occupant pour racheter les biens saisis. Les locataires doivent payer les arriérés de loyer, les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour exercer son droit de saisie-gagerie et, si le locateur a enlevé les biens saisis sur les lieux loués et les a déplacés ailleurs, tous les coûts que le locateur a engagés pour rapporter les biens aux lieux loués si le locateur ne choisit pas de recevoir les biens à leur nouvel emplacement. Si un locateur de rang antérieur a saisi les biens d'un sous-locataire, le sous-locataire peut racheter les biens en payant au locateur de rang antérieur la plus faible somme des suivantes : toute somme que le sous-locataire doit à son locateur (c.-à-d. le locataire/locateur immédiat) ou la somme que le locataire/locateur immédiat doit au locateur de rang antérieur. L'occupant peut racheter ses biens en payant la plus faible somme des suivantes : toutes les sommes qu'il doit au locataire qui lui a permis d'occuper les lieux ou toutes les sommes dues au locateur. Le sous-locataire et l'occupant doivent aussi payer les coûts que le locateur a engagés pour rapporter les biens aux lieux loués sauf si le locataire ou l'occupant choisit de recevoir les biens à leur nouvel emplacement. Après le rachat des biens saisis, le locateur doit lever la saisie et retourner les biens s'ils ont été enlevés des lieux loués.

Contestation des arriérés de loyer ou des coûts

- 37** (1) La présente section s'applique si un locateur a saisi des biens et si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant conteste au moins un des éléments suivants :
- a) l'existence d'arriérés de loyer;
 - b) le montant des arriérés de loyer;
 - c) les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour exercer son droit de saisie-gagerie;
 - d) si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant souhaite racheter les biens saisis aux termes de l'article 36 et si le locateur a enlevés les biens saisis sur les lieux loués et les a déplacés ailleurs, les coûts que le locateur a raisonnablement engagés pour rapporter les biens aux lieux loués.

- (2) Si le paragraphe (1) s'applique, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant peut :
 - a) demander une ordonnance aux termes de l'article 51 pour retarder la vente des biens saisis;
 - b) payer les sommes réclamées par le locateur comme des arriérés de loyer et les coûts raisonnablement engagés à [nom du tribunal], et demander une ordonnance aux termes de l'article 51 afin d'ordonner au locateur :
 - (i) de lever la saisie,
 - (ii) s'il y a lieu, retourner les biens sur les lieux loués.
- (3) Si un tribunal délivre une ordonnance levant la saisie en fonction d'une demande présentée aux termes de l'alinéa (2)b), l'argent payé au tribunal peut être dégagé avec l'accord du locateur et du locataire ou conformément à l'ordonnance du tribunal.

Commentaire : L'article 37 permet au locataire, au sous-locataire ou à l'occupant qui conteste le montant des arriérés de loyer ou l'estimation des coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie de demander une ordonnance aux termes de l'article 51 de la LULC afin de repousser la vente des biens saisis, ou encore de payer au tribunal la somme réclamée par le locateur et de demander une ordonnance exigeant au locateur de lever la saisie et de rendre les biens.

Obligations du locataire, du sous-locataire et de l'occupant après la saisie des biens

- 38**
- (1) Le locataire, le sous-locataire ou l'occupant doit s'abstenir de faire ce qui suit à l'égard des biens saisis :
 - a) prendre possession ou contrôle des biens saisis, sauf si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant a conclu une entente de bailleur mentionnée à l'alinéa 34(5)b) ou 34(8)b) avec le locateur;
 - b) disposer des intérêts du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant sur les biens.
 - (2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant a racheté les biens aux termes de l'article 36 ou a obtenu une ordonnance du tribunal aux termes de l'alinéa 37(2)b).

Commentaire : Le locataire, le sous-locataire ou l'occupant qui commet un des gestes énoncés à l'article 38 commet une inconduite du locataire au sens de l'article 48. L'article 49 accorde au locateur un droit d'action à l'égard de l'inconduite du locataire.

Division 5 – Vente des biens saisis

Processus de vente

- 39**
- (1) Le locateur ne doit pas vendre des biens saisis sauf conformément à des pratiques commerciales raisonnables.
 - (2) Pour vendre des biens saisis, le locateur doit attendre au moins cinq jours après la délivrance de l'avis de saisie au locataire conformément à l'article 33.
 - (3) Si les biens saisis se trouvent dans les lieux loués, le locateur peut vendre les biens à partir des lieux loués et le locataire doit permettre aux personnes d'entrer dans les lieux loués aux fins de la vente ou de l'enlèvement des biens après qu'ils ont été vendus par le locateur.
 - (4) Si le locataire refuse de permettre aux personnes d'entrer dans les lieux loués aux fins de la vente ou de l'enlèvement des biens après qu'ils ont été vendus, le locateur peut demander une ordonnance aux termes de l'article 51 :
 - a) ordonnant au locataire de permettre aux personnes d'entrer dans les lieux loués;
 - b) permettant au locateur d'enlever les biens des lieux loués pour les vendre à partir d'un autre endroit.
 - (5) Si le locateur obtient une ordonnance en vertu de l'alinéa (4)b), le locataire est responsable de tout coût supplémentaire occasionné par le déplacement des biens.
 - (6) Le locateur ne peut acheter des biens qu'il a saisis sauf s'il :
 - a) les achète à un encan public;
 - b) obtient le consentement du locataire avant de les acheter;
 - c) demande et obtient au préalable une ordonnance aux termes de l'article 51 approuvant l'achat;

Commentaire : L'article 39 comprend plusieurs règles concernant la vente de biens saisis. Le locateur doit attendre cinq jours après la délivrance de l'avis de saisie pour vendre les biens conformément à des pratiques commerciales raisonnables. Aux termes du paragraphe 39(3), le locataire doit permettre aux personnes d'entrer dans les lieux loués aux fins de la vente ou de l'enlèvement des biens qu'ils ont achetés. Si le locataire refuse de permettre aux personnes d'entrer dans les lieux loués à ces fins, le locateur peut, aux termes du paragraphe 39(4), demander une ordonnance obligeant le locataire à permettre aux personnes d'entrer dans lieux loués ou permettant au locateur d'enlever les biens des lieux loués pour les vendre à partir d'un autre endroit. Le

paragraphe 39(6) interdit au locateur d'acheter les biens saisis sauf s'il les achète à un encan public, obtient le consentement du locataire pour les acheter ou obtient l'approbation du tribunal pour les acheter.

Résiliation du droit à l'égard des biens saisis

- 40** (1) Si le locataire vend des biens saisis à titre onéreux à un acheteur agissant de bonne foi, la vente résilie tout droit du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant à l'égard de ces biens.
- (2) Les biens visés au paragraphe (1) sont assujettis à une sûreté sur laquelle le droit de saisie-gagerie du locateur en application de l'article 45 n'a pas préséance.

Vente de récoltes sur pied – responsabilité à l'égard du loyer

- 41** Si le locateur vend des récoltes sur pied qui ont été saisies, il a le droit de déduire une partie du prix d'achat pour le loyer portant sur le bien-fonds où se trouvaient les récoltes sur pied pour la période s'échelonnant entre la saisie et la vente.

Obligations après la vente

- 42** (1) Après avoir vendu des biens saisis, le locateur doit :
- a) préparer un avis :
 - (i) contenant des données comptables indiquant si les sommes reçues permettent de recouvrer la totalité des arriérés de loyer et des coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie, et s'il reste un excédent,
 - (ii) informant le locataire que s'il y a un excédent, le locataire doit fournir au locateur des directives sur la façon de remettre cet excédent au locataire;
 - b) dans la journée suivant la vente, afficher l'avis de saisie à un endroit bien en vue sur les lieux loués;
 - c) dans les 10 jours suivant la vente, soit :
 - (i) délivrer personnellement une copie de l'avis au locataire,
 - (ii) envoyer au locataire une copie de l'avis par courrier ordinaire.
- (2) Le locateur doit verser au locataire tout excédent dans les 10 jours suivant la réception de directives du locataire à cet égard.
- (3) Si les sommes obtenues de la vente des biens saisis permettent de recouvrer les arriérés de loyer et les coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie, et s'il reste des biens saisis qui n'ont pas été vendus, le locateur doit à la fois :
- a) lever immédiatement la saisie sur les biens restants;

- b) si le locateur a enlevé les biens saisis des lieux loués, rapporter les biens aux lieux loués.

Commentaire : À la suite de la vente de biens saisis, le locateur est tenu de fournir au locataire des données comptables sur la vente, et s'il y a un excédent, demander au locataire de lui fournir des directives sur la façon de lui remettre. Si les sommes obtenues de la vente permettent de recouvrer les arriérés de loyer et les coûts que le locateur a engagés, le locateur doit immédiatement lever la saisie sur les biens restants.

Division 6 – Priorités

Créanciers saisissants

- 43** Le créancier saisissant ne doit pas, en vertu d'un bref de saisie-exécution, saisir les biens d'un locataire se trouvant dans les lieux loués sauf si le créancier saisissant paie au locateur tout arriéré de loyer jusqu'à concurrence d'un an de loyer.

Commentaire : L'article 43 prévoit que la créance du locateur à l'égard des biens du locataire saisis a priorité sur la créance du créancier saisissant jusqu'à concurrence du loyer d'un an. La priorité de la créance du locateur, équivalant au loyer d'un an, reflète la priorité de la créance établie dans les lois de plusieurs provinces et territoires régissant les relations entre les locateurs et les locataires.

Récoltes sur pied

- 44** Le droit de saisie-gagerie du locateur à l'égard des récoltes sur pied du locataire a priorité sur le droit d'une personne qui a acheté les récoltes aux termes d'un bref de saisie-exécution si, à la fois :
- les récoltes sur pied demeurent dans les lieux loués;
 - les autres biens que peut saisir le locataire ne sont pas suffisants pour recouvrer les arriérés de loyer du locataire et les coûts que le locateur a raisonnablement engagés dans l'exercice de son droit de saisie-gagerie.

Sûreté

- 45** (1) Au présent article, « **sûreté en garantie du prix de vente** » a le même sens que dans la [insérer le titre de la loi sur les sûretés mobilières de la province ou du territoire].
- (2) Le locateur qui exerce son droit de saisie-gagerie a priorité, en ce qui a trait aux biens saisis et au produit de leur aliénation, sur toute sûreté à l'égard de ces biens, outre les sûretés suivantes, si ces sûretés ont été mises au point avant la saisie aux termes de la [insérer le titre de la loi sur les sûretés mobilières de la province ou du territoire] :
- sûreté en garantie du prix de vente;

- b) [les provinces et les territoires doivent insérer d'autres sûretés qui ont priorité sur le droit de saisie-gagerie du locateur].

Commentaire : Un certain nombre de lois provinciales et territoriales créent des privilèges particuliers ou des charges sur les biens personnels, qui peuvent dans certains cas avoir priorité sur le droit de saisie-gagerie du locateur. Les provinces et les territoires devraient déterminer s'ils souhaitent mentionner dans cette disposition des privilèges particuliers ou des charges établis par d'autres lois dans l'objectif d'aider le lecteur non spécialisé.

Le Groupe de travail ne formule aucune recommandation quant aux charges, privilèges ou droits provinciaux ou territoriaux qui devraient ou non avoir priorité sur le droit de saisie-gagerie du locateur, car une telle recommandation n'entrerait pas dans la portée du présent projet.

Division 7 – Recours

Saisie-gagerie illégale

- 46** (1) Le locateur qui ne se conforme pas à une disposition de la présente partie ou qui a pour but de saisir ou de vendre des biens sous le régime de la présente partie lorsqu'il n'a pas le droit de le faire effectue une saisie-gagerie illégale.
- (2) L'agent d'exécution de la loi qui ne se conforme pas à une disposition de la présente partie dans l'exercice du droit de saisie-gagerie au nom du locateur effectue une saisie-gagerie illégale.
- (3) Si un agent d'exécution de la loi agissant au nom du locateur effectue une saisie-gagerie illégale, le locateur est réputé avoir effectué une saisie-gagerie illégale.

Action fondée sur une saisie-gagerie illégale

- 47** (1) Au présent article, « **demandeur** » s'entend d'une personne qui était locataire, sous-locataire ou occupant lorsque la saisie-gagerie illégale a été effectuée.
- (2) Un demandeur a le droit de recouvrer des dommages-intérêts par voie d'action intentée devant [*nom du tribunal*] contre un locateur ou un agent d'exécution de la loi qui a effectué une saisie-gagerie illégale si ces dommages-intérêts étaient raisonnablement prévisibles des suites de la saisie-gagerie illégale.
- (3) Dans le cadre d'une action intentée en vertu du paragraphe (2), le locateur et l'agent d'exécution de la loi sont individuellement responsables.

Commentaire : Le Groupe de travail s'est penché sur la possibilité d'abolir les actions pour intrusion dans le contexte des locations commerciales et a décidé de ne pas le faire. Dans certaines circonstances, il se peut que la conduite transgressive du locateur n'entre pas dans la définition de saisie-gagerie illégale, auquel cas le locataire devrait avoir la possibilité d'intenter une action pour intrusion. Le recours relatif à la saisie-gagerie illégale se veut un droit d'action pour les locataires qui s'ajoute à tout autre recours à leur disposition en common law.

Inconduite du locataire

- 48** (1) Le locataire qui ne se conforme pas à une disposition de la présente partie commet une inconduite du locataire.
- (2) Une personne qui aide sciemment le locataire à contrevenir à l'article 30 [*enlèvement des biens*] ou à l'article 38 [*obligations après la saisie des biens*] commet une inconduite du locataire.

Action fondée sur l'inconduite du locataire

- 49** (1) Au présent article, « **demandeur** » s'entend d'une personne qui était locateur lorsque l'inconduite du locataire a été commise.
- (2) Un demandeur a le droit de recouvrer des dommages-intérêts par voie d'action intentée devant [*nom du tribunal*] contre un locataire ou une personne visée au paragraphe 48(2) qui a commis une inconduite du locataire si ces dommages-intérêts étaient raisonnablement prévisibles des suites de l'inconduite du locataire.
- (3) Dans le cadre d'une action intentée en vertu du paragraphe (2), le locataire et la personne visée au paragraphe 48(2) sont solidairement et individuellement responsables.

Autres actions intentées par le locateur

- 50** (1) Sous réserve des droits d'une personne qui a une sûreté ayant priorité aux termes de l'article 45, le locateur qui saisit des biens est réputé, pour la période décrite au paragraphe (2), être en possession des biens d'une manière suffisante pour intenter une action pour intrusion, détournement ou détention illégale pendant cette période.
- (2) La période visée au paragraphe (1) s'échelonne de la date de la saisie à la date la plus rapprochée parmi les suivantes :
- a) la date à laquelle le locateur lève la saisie sur les biens;
 - b) la date à laquelle le locateur dispose des biens saisis.

PARTIE 5 – PROCÉDURE SOMMAIRE DE RÉOLUTION DES LITIGES

Ordonnances délivrées dans le cadre de la procédure sommaire

- 51** (1) Si une disposition de la partie 2 ou 4 prévoit qu'une personne peut demander une ordonnance aux termes du présent article, la [nom de la cour supérieure] peut rendre ou une plusieurs des ordonnances suivantes dans le cadre d'une procédure sommaire conformément à [les provinces et les territoires doivent insérer le renvoi aux règles sommaires de la procédure civile] et à tout règlement pris en vertu de l'article 53 :
- a) si la disposition de la partie 2 ou 4 précise le type d'ordonnance ou le contenu de l'ordonnance pouvant faire l'objet d'une demande en application du présent article, une ordonnance conforme à cette disposition;
 - b) une ordonnance déterminant, aux fins de la compensation du locataire aux termes de l'article 27, s'il existe une dette du locateur envers le locataire et, le cas échéant, le montant de cette dette;
 - c) toute autre ordonnance que le tribunal estime nécessaire pour régler le litige dont il a été saisi en application du présent paragraphe.
- (2) Si un locateur et un locataire ont un litige en ce qui concerne un bail commercial, outre une question visée au paragraphe (1) ou une question se rapportant au droit de saisie-gagerie du locateur aux termes de la partie 4, le locateur ou le locataire peut demander à [nom de la cour supérieure] de rendre ou une plusieurs des ordonnances suivantes dans le cadre d'une procédure sommaire conformément à [les provinces et les territoires doivent insérer le renvoi aux règles sommaires de la procédure civile] et à tout règlement pris en vertu de l'article 53 :
- a) une ordonnance prévoyant que le locateur ou le locataire reprenne possession des lieux loués;
 - b) une ordonnance déclarant que le bail commercial a été résilié pour un motif valable;
 - c) une ordonnance prévoyant que le locateur a droit à des arriérés de loyer, à des intérêts, à des dommages-intérêts, à un dédommagement ou à une indemnité de la part du locataire;
 - d) une ordonnance prévoyant que le locataire a droit à des dommages-intérêts, à un dédommagement ou à une indemnité de la part du locateur;
 - e) une ordonnance déclarant que le locateur :
 - (i) n'a pas répondu à la demande de consentement du locataire présentée aux termes de l'alinéa 4(2)d) ou 4(2)e) dans un délai raisonnable,
 - (ii) a déraisonnablement refusé de donner son consentement mentionné à l'alinéa 4(2)d) ou 4(2)e);

- f) si une ordonnance contenant une déclaration visée au sous-alinéa e)(i) ou e)(ii) est délivrée, une ordonnance autorisant le locataire à céder ou à sous-louer les lieux loués, à en disposer autrement ou à transférer ou à délivrer des actions;
 - g) une ordonnance permettant au locateur de disposer de biens abandonnés dans les lieux loués;
 - h) une ordonnance accordant une levée de la déchéance ou de la sanction;
 - i) une ordonnance permettant au locateur, ou à toute personne agissant en son nom, d'entrer dans les lieux loués à une fin autorisée aux termes du bail commercial;
 - j) une ordonnance prévoyant qu'une partie livre à l'autre partie une copie signée du bail commercial ou de l'entente si le bail ou l'entente prévoit la livraison d'une copie signée;
 - k) toute autre ordonnance que le tribunal estime nécessaire pour régler le litige dont il a été saisi en application du présent paragraphe.
- (3) Pour délivrer une ordonnance aux termes du présent article, le tribunal peut :
- a) imposer les modalités qu'il estime appropriées;
 - b) accorder des frais et débours;
- (4) Le présent article n'a aucune incidence sur la compétence de [*nom de la cour provinciale*] d'entendre toute demande, qui relève autrement de sa compétence, concernant le paiement du loyer ou de dommages-intérêts.
- (5) Le présent article n'a aucune incidence sur la compétence de [*nom de la cour supérieure*] de délivrer une ordonnance.
- (6) Le présent article n'a aucune incidence sur les droits du locateur et du locataire d'indiquer dans le bail commercial qu'ils s'entendent pour soumettre les litiges à l'arbitrage.
- (7) Si le fondement de l'une ou l'autre des ordonnances visées au paragraphe (1) ou (2) est liée à une disposition de la présente loi qui peut être modifiée par un bail commercial, l'ordonnance doit tenir compte de toute modification que le bail commercial apporte à la disposition de la présente loi.
- (8) Si le fondement de l'une ou l'autre des ordonnances visées au paragraphe (1) ou (2) est liée à une disposition de la présente loi qui peut être modifiée par un bail commercial, l'ordonnance ne doit pas être prise si le bail commercial a exclu la disposition en question de la présente loi.

Commentaire : Cet article énumère une variété de litiges pouvant survenir dans le cadre d'un bail commercial. Cet article vise à permettre aux parties d'utiliser les procédures sommaires de leur province ou de leur territoire pour veiller à ce que les litiges soient réglés de façon rapide et économique.

L'article 53 de la LULC accorde un pouvoir de prise de règlements afin de créer des procédures particulières pour la procédure sommaire de résolution des litiges dans le cadre des baux commerciaux.

PARTIE 6 – GÉNÉRALITÉS

Délivrance des documents

- 52** (1) Dans la présente loi, lorsqu'une disposition mentionne la délivrance d'un document à un locateur sans préciser la méthode de délivrance, toutes les méthodes suivantes sont suffisantes :
- a) toute méthode de délivrance de documents au locateur prévue dans le bail commercial;
 - b) *[la province ou le territoire doit insérer les autres méthodes]*.
- (2) Dans la présente loi, lorsqu'une disposition mentionne la délivrance d'un document à un locataire ou à un sous-locataire sans préciser la méthode de délivrance, toutes les méthodes suivantes sont suffisantes :
- a) toute méthode de délivrance de documents au locataire ou au sous-locataire prévue dans le bail commercial;
 - b) *[la province ou le territoire doit insérer les autres méthodes]*.
- (3) Dans la présente loi, lorsqu'une disposition mentionne la délivrance d'un document à toute autre personne sans préciser la méthode de délivrance, toutes les méthodes suivantes sont suffisantes :
- a) *[la province ou le territoire doit insérer les méthodes]*.

Règlements

- 53** (1) *[L'autorité réglementaire de la province ou du territoire]* peut prendre des règlements :
- a) prescrivant les catégories de baux ou de lieux loués exclus de la définition de bail commercial;
 - b) prescrivant la forme de l'avis de saisie dont il est question au paragraphe 33(3);
 - c) concernant la procédure sommaire de règlement des litiges pour l'application de la partie 5, y compris, sans limiter ce pouvoir, des règlements :
 - (i) concernant la délivrance de documents;
 - (ii) établissant des délais;
 - (iii) établissant des frais;
 - (iv) *[la province ou le territoire doit insérer les autres questions]*.
 - d) concernant le moment où les documents délivrés aux termes de la présente loi sont réputés de façon concluante avoir été délivrés si ce moment n'est pas déjà prescrit dans la loi.

- (2) En cas de différend entre [*les règles de procédure de la province ou du territoire*] et un règlement pris en application de l'alinéa (1)c), le règlement aura préséance.

Entrée en vigueur

- 54** La présente loi entre en vigueur par [*la province ou le territoire doit insérer la méthode par laquelle la Loi entrera en vigueur*].