



**CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA**

***LOI UNIFORME SUR LES LOCATIONS COMMERCIALES***  
**RAPPORT SUR LE CODE CIVIL DU QUÉBEC**

**Présentation livrée  
par Michelle Cumyn**

*Nous tenons à signaler au lecteur que les idées et conclusions exposées dans le présent rapport, y compris les textes législatifs proposés, les commentaires et les recommandations, ne correspondent pas nécessairement à celles adoptées par la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada, et ne représentent pas nécessairement ses opinions ni celle de ses délégués. Veuillez consulter les résolutions adoptées à ce sujet à l'assemblée annuelle de la Conférence.*

**Février 2019**  
**Rapport présenté à la section civile**

Le présent document est publié par la Conférence pour l'harmonisation  
des lois au Canada.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez nous écrire à  
l'adresse suivante [info@ulcc-chlc.ca](mailto:info@ulcc-chlc.ca)

[1] Lors de sa réunion annuelle tenue à Québec les 13-16 août 2018, la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada (CHLC) a examiné la *Loi uniforme sur les locations commerciales* (LULC). Les travaux sur la LULC ont débuté en 2012, et plusieurs membres ont quitté le groupe de travail ou s'y sont ajoutés au fil du temps. Dans la dernière année, le groupe était composé des personnes suivantes:

Leah Howie, présidente du comité (Commission de réforme du droit de la Saskatchewan)  
 Nigel Bankes (Université de Calgary)  
 Michelle Cumyn (Université Laval)  
 Doug Downey (Downey, Tornosky, Lassaline & Timpano Law)  
 Erin Eccleston (MLT Aikins)  
 Linda Galessiere (Camelino Galessiere)  
 James Leal (Nelligan O'Brien Payne)  
 Richard Olson (McKechnie & Company)  
 Jonnette Watson-Hamilton (Université de Calgary)

[2] Le rapport final du groupe de travail présente le contexte et les objectifs du projet. Il mentionne que « le droit en matière de location commerciale est disparate, n'est plus à jour et, à certains égards, est devenu caduc »<sup>1</sup>. Il affirme « qu'une loi moderne sur la location commerciale est souhaitable afin de mieux aider les parties moins bien informées au sujet des baux commerciaux, habituellement de petits locataires, mais aussi de petits locateurs »<sup>2</sup>. Pour l'essentiel, la LULC codifie le droit et la pratique des provinces et territoires canadiens de common law. À l'occasion, de nouvelles règles sont ajoutées pour moderniser ou améliorer le droit. Certaines dispositions de la LULC auront pour effet de modifier la common law, mais la loi s'appuie dans une large mesure sur son application.

[3] Le *Code civil du Québec* (Code civil ou CcQ) dresse un portrait complet et à jour de l'ensemble du droit commun québécois. Il prévoit des dispositions relatives à la location commerciale, ou au bail commercial comme on le dit au Québec<sup>3</sup>. Le Code civil n'a pas servi de modèle pour la LULC, mais il a parfois servi de guide et, par voie de comparaison, il a permis de soulever des questions qui ont fait l'objet de discussions. La LULC est conçue pour être adoptée dans les provinces et territoires de common law. S'agissant du Québec, le groupe de travail a prévu de recommander certaines modifications au Code civil allant dans le sens des règles de la LULC si ces modifications sont susceptibles d'améliorer le droit québécois ou si l'harmonisation du droit apparaît comme un objectif souhaitable<sup>4</sup>.

[4] Dans le présent rapport, nous examinons les principaux points de désaccord entre la LULC et le Code civil, et nous envisageons des modifications au Code civil dans certains cas. Ce rapport souligne également certains points de convergence entre la LULC et le Code civil, qui a parfois servi de source d'inspiration. Nous concluons que les dispositions suivantes de la LULC devraient être étudiées par le législateur québécois :

- alinéa 4 (1) (c): paiement anticipé du loyer en cas de faillite ou d'insolvabilité du locataire
- articles 5 et 6: droit de rentrée du locateur
- partie 3: faillite du locataire

[5] Les nouvelles dispositions, le cas échéant, devraient s'appliquer uniquement au bail commercial, c'est-à-dire au louage immobilier non résidentiel.

## 1. La portée et le style de la LULC

[6] La LULC s'applique au louage immobilier non résidentiel. Il s'agit d'une catégorie bien connue du droit québécois, mais la portée des dispositions du Code civil est plus large. Les articles 1851 à 1891 visent le louage d'un bien immeuble ou d'un bien meuble. De plus, ils s'appliquent aux baux commerciaux et résidentiels. Toutefois, le bail résidentiel fait l'objet de dispositions additionnelles qui leur sont spécialement applicables (art 1892 et s).

[7] Le style du Code civil est très différent de celui de la LULC. Les règles du Code civil s'apparentent à des principes : leur formulation est générale et abstraite. Les textes du Code sont relativement faciles à lire et à comprendre. Les rédacteurs se sont abstenus d'employer un vocabulaire trop technique ou archaïque, et ils ont évité les structures complexes. Le style du Code civil est vraisemblablement plus accessible pour les personnes « non averties »<sup>5</sup>, c'est-à-dire peu informées du droit applicable. Toutefois, il perd en précision ce qu'il gagne en lisibilité, et il est souvent nécessaire de se tourner vers la jurisprudence qui en complète l'application.

[8] Le Code civil définit le louage en ces termes:

**1851.** Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

[9] Il s'agit clairement d'un contrat à titre onéreux : la jouissance d'un bien obtenue à titre gratuit ne peut pas être qualifiée de bail. Le « loyer », quant à lui, n'est pas défini. On considère généralement que le service peut constituer un loyer. La jouissance d'un bien en contrepartie d'un service peut donc être qualifiée de bail.

[10] L'article 1 de la LULC contient 11 définitions. Ce ne sont pas des définitions au sens usuel. En d'autres termes, le but n'est pas d'aider le lecteur « non averti » à comprendre ce que sont le bail, le loyer, etc. La fonction des définitions est plutôt de fixer avec précision la portée de la loi et des parties qui la composent. Pour comprendre le sens et la portée des définitions, il faut connaître la common law et le contenu de certaines lois. Par exemple, la question de savoir si la LULC s'applique lorsqu'une personne obtient gratuitement la possession d'un immeuble n'est pas facile à résoudre à l'aide des définitions de l'article 1. Il en va de même pour savoir si la possession obtenue en échange d'un service constitue un bail commercial:

« **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.

« **loyer** » Montant que doit payer le locataire au locateur aux termes d'un bail commercial en contrepartie de la possession des lieux loués; comprend les montants payables pour tout service, tout espace ou tout bien connexes que le locateur fournit au locataire aux termes du bail commercial, sans toutefois inclure les intérêts que le locataire est tenu de verser au locateur aux termes du bail commercial.

[11] Il semble que la possession d'un immeuble à titre gratuit puisse constituer un bail suivant la common law et en vertu de la LULC. Il en va probablement de même si la possession est obtenue en contrepartie d'un service, même si le service ne constitue pas un loyer suivant la définition de ce terme. La notion de « loyer » ne contribue pas à cerner le bail commercial, mais sa définition sert à fixer la portée de certaines règles, en particulier celles qui concernent la saisie-gagerie (voir ci-dessous). Soulignons que le bail immobilier non couvert par la loi sur les locations résidentielles d'une province ou d'un territoire serait automatiquement visé par la LULC, s'il n'était pas autrement exclu. Il se peut donc que certains baux non commerciaux (au sens habituel du terme) soient visés par cette loi, par exemple le bail d'un logement étudiant dans une résidence universitaire.

[12] Plusieurs autres dispositions de la LULC risquent d'être difficiles à comprendre pour les parties « non averties ». Cherchant à répondre à toutes les éventualités, ses dispositions sont souvent détaillées et complexes. Si le Québec décidait d'harmoniser son droit avec la LULC, cela impliquerait de modifier le Code civil, et il faudrait alors revoir la rédaction des nouvelles dispositions pour se conformer au style civiliste.

## **2. Dispositions générales**

### **2.1 Le droit du locataire à la jouissance paisible**

[13] L'alinéa 4(1)(a) énonce les droits et obligations du locataire. Ce dernier « 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 se réclamant d'un droit du fait de son lien avec le locateur ». Ce droit essentiel du locataire n'est pas précisé davantage dans la LULC. Le Code civil est beaucoup plus explicite : il en développe les principaux aspects aux articles 1854 à 1862.

[14] Le droit du locataire apparaît plus étendu en droit québécois qu'en common law canadienne. Au Québec, le locataire qui n'obtient pas la jouissance prévue au bail dispose de recours contre le locateur, même si la personne qui trouble cette jouissance n'est pas sous le contrôle du locateur. Le locataire peut alors obtenir la diminution du loyer ou, si le trouble lui cause un préjudice sérieux, la résiliation du bail. Cependant, le locateur n'est pas tenu de verser des dommages-intérêts s'il n'est pas en faute et que la situation échappe à son contrôle (art 1859, 1863 CcQ).

[15] Au Québec, le locateur doit aussi « garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et [...] l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail » (art 1854 CcQ). Ainsi, le locateur a une obligation positive et continue de procurer la jouissance au locataire<sup>6</sup>. Dans la LULC et selon la common law, il s'agit plutôt d'une obligation négative, celle de ne pas interrompre ou déranger le locataire.

[16] La différence entre le droit civil et la common law peut s'expliquer en partie par leurs conceptions différentes de la nature du droit du locataire découlant d'un bail. En common law, le locataire obtient un droit de possession qui s'apparente à un droit réel dans les lieux loués. En droit civil, le contrat lui confère un droit personnel de jouissance, droit qu'il exerce à l'encontre du locateur et non directement sur le bien (comparer les art 15(1) LULC et 1851 CcQ). On pourrait débattre longtemps du bien-fondé, des avantages et des inconvénients de ces deux approches. Toutefois, il ne faut pas oublier que l'étendue des droits du locataire est aussi une question de politique législative.

## 2.2 Le paiement anticipé du loyer en cas de faillite ou d'insolvabilité du locataire

[17] L'alinéa 4(1)(c) prévoit que le locateur peut exiger trois mois de loyer anticipé lorsque le locataire devient insolvable, fait une proposition à ses créanciers ou commet un acte de faillite. Ce droit permet au locateur de bénéficier de la priorité découlant de l'alinéa 136(1)(f) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*<sup>7</sup>. Souvent, les baux commerciaux contiennent déjà une clause accordant ce droit. En étant intégré à la LULC en tant que règle supplétive, ce droit profitera aux locateurs « non avertis » qui ne connaissent pas les conséquences juridiques de l'insolvabilité ou de la faillite du locataire.

[18] L'alinéa 4(1)(c) présente surtout un intérêt pour le locateur dans le contexte d'une proposition concordataire du locataire. En effet, ce dernier a alors l'obligation de rembourser diverses créances pour procéder à un redressement, dont les créances prioritaires mentionnées à l'article 136 LFI (art 60(1) LFI). On pourrait y voir un inconvénient pour les petits locataires, car cette mesure augmentera la somme dont ils devront disposer pour pouvoir faire une proposition concordataire.

[19] L'alinéa 4(1)(c) est moins utile dans le cas d'une faillite du locataire. La priorité de l'alinéa 136(1)(f) LFI est alors soumise à un ordre de collocation qui donne préséance à plusieurs autres créanciers prioritaires ou hypothécaires. Comme le mentionne cet alinéa, la priorité se limite à « la somme réalisée sur les biens se trouvant sur les lieux sous bail ». Ces biens ont souvent une faible valeur de réalisation. Voilà pourquoi, dans un contexte de faillite, il est rare que les locataires récupèrent des montants importants grâce à la priorité de l'alinéa 136(1)(f) LFI.

[20] Le Québec pourrait étudier la possibilité d'intégrer une règle semblable au Code civil. L'harmonisation de l'application du droit de la faillite et de l'insolvabilité à l'échelle du Canada apparaît ici comme un objectif souhaitable.

## 2.3 Le consentement du locateur à la cession de bail ou à la sous-location

[21] En common law et dans la LULC, un locataire peut céder son bail ou sous-louer les lieux sans le consentement du locateur, à moins que le bail n'exige qu'il obtienne ce consentement (art 4(2)(d) LULC). Au Québec, le locataire doit obtenir le consentement du locateur (art 1870 CcQ). Cette différence s'accorde avec la nature du droit du locataire : le droit à la possession de l'immeuble en common law et un droit contractuel de jouissance en droit civil. Toutefois, le Code civil comme la LULC prévoient que le locateur dont le consentement est requis ne peut pas refuser sans motif raisonnable (art 1871 CcQ et 4(2)(d) LULC).

[22] Suivant l'exemple du Code civil, la LULC prévoit que le locateur est réputé consentir à la cession ou à la sous-location s'il omet de répondre à la demande du locataire à l'intérieur du délai prévu, qui est de 21 jours dans la LULC et de 15 jours dans le Code civil (art 4(2)(f) LULC et 1871 CcQ).

#### **2.4 L'obligation du locateur de réparer les lieux loués**

[23] Dans la LULC, le locataire a l'obligation de « réparer, à ses frais, tout dommage aux lieux loués excédant l'usure raisonnable causé par le locataire ou une personne dont il est responsable » (art 4(1)(d)). Le Code civil contient une disposition semblable à l'article 1862. Le Code civil impose aussi au locateur l'obligation de réparer les lieux loués et de les maintenir en bon état (art 1854 et 1864 CcQ). La réparation et l'entretien des lieux loués est donc une responsabilité partagée au Québec : le locateur s'occupe des grosses réparations, tandis que le locataire se charge des menues réparations d'entretien (art 1864). Le Code civil prévoit aussi des règles pour le cas où une partie souhaite réparer les lieux loués, mais se heurte au refus de son cocontractant (art 1865-1869 CcQ) (voir aussi l'art 8 LULC sur le droit de rentrée du locateur afin d'effectuer des réparations urgentes ou nécessaires).

[24] Le groupe de travail n'est pas parvenu à un consensus à propos de l'obligation implicite du locateur de réparer et entretenir les lieux loués<sup>8</sup>. Il semble que la common law traditionnelle n'impose pas une telle obligation au locateur. Toutefois, certains membres du groupe de travail souhaitaient que la LULC introduise une telle obligation, afin d'atteindre un meilleur équilibre entre les droits des parties au bail commercial. Mentionnons qu'il est aussi dans l'intérêt public que le propriétaire d'un immeuble soit tenu envers ses locataires de le maintenir en bon état de réparation, car un immeuble non entretenu devient dangereux pour tous ceux qui le fréquentent<sup>9</sup>.

[25] Les délégués de la CHLC ont été saisis de la question et ils ont décidé que des solutions inspirées du droit québécois seraient proposées entre crochets, afin que la province ou le territoire qui édicte la LULC puisse choisir de les inclure ou non (voir les art 1864-1869 CcQ et 4.1-4.6 LULC). Dans le Code civil comme dans la LULC, il s'agit de règles supplétives qui peuvent être modifiées ou exclues par les parties dans leur contrat.

#### **2.5 Le droit de rentrée du locateur**

[26] Les articles 5 et 6 de la LULC prévoient le droit de rentrée du locateur, qui peut être exercé lorsque le locataire est en défaut de payer le loyer ou commet un autre manquement qui entraîne pour le locateur un préjudice sérieux. Le locateur doit adresser au locataire un avis de défaut l'informant de son intention d'exercer ce recours (c'est-à-dire une mise en demeure). Le locataire dispose d'un délai de 5 jours pour payer le loyer ou de 30 jours pour remédier à un autre manquement, à moins qu'il ne s'adresse au tribunal pour obtenir un délai plus long. Ce recours est exercé par l'entremise d'un huissier.

[27] Au Québec, le locateur ne dispose pas d'un recours analogue. Le locateur qui désire expulser un locataire doit d'abord résilier le bail. Pour ce faire, il lui faut obtenir un jugement, sauf si une clause du bail autorise la résiliation extrajudiciaire<sup>10</sup>. La résiliation ne peut être justifiée que si le défaut du locataire cause au locateur un préjudice sérieux, une exigence semblable au « manquement important » de l'article 5(1) LULC. Le locateur québécois ne peut pas expulser le

locataire qui refuse de quitter les lieux à la fin du bail ou après sa résiliation. Il doit obtenir du tribunal une ordonnance d'expulsion (art 1889 CcQ)<sup>11</sup>.

[28] Le Québec pourrait envisager de modifier le Code civil en adoptant des règles semblables à celles que l'on retrouve aux articles 5 et 6 LULC. L'exigence d'une mise en demeure, la possibilité pour le locataire de saisir le tribunal et l'intervention d'un huissier sont probablement des garanties suffisantes pour prévenir les abus. Il serait alors nécessaire de modifier le Code civil 1) afin que la résiliation puisse être appliquée par une partie sans recourir aux tribunaux, conformément au principe général énoncé à l'article 1605 CcQ; et 2) afin que l'expulsion du locataire, à la fin du bail ou après sa résiliation, puisse être mise en œuvre par l'entremise d'un huissier.

## 2.6 Le locataire se maintenant dans les lieux après l'expiration du bail

[29] L'article 7 LULC remplace une ancienne règle de common law qui sanctionnait sévèrement le locataire lorsqu'il ne quittait pas les lieux à l'expiration du bail. L'ancienne sanction à caractère pénal est écartée, et le locateur pourra désormais obtenir un dédommagement pour l'occupation des lieux et une indemnité pour le préjudice subi, lorsque le locataire continue d'occuper les lieux sans son consentement.

[30] Considérant les articles suivants du Code civil, on peut se demander si le bail peut être reconduit de manière tacite dans le cas où le locataire continue d'occuper les lieux loués après l'expiration du bail, sans opposition du locateur :

### 1853. [...]

Le bail portant sur un bien immeuble est, pour sa part, présumé lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire. Ce bail est à durée indéterminée; il prend effet dès l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative.

**1879.** Le bail est reconduit tacitement lorsque le locataire continue, sans opposition de la part du locateur, d'occuper les lieux plus de dix jours après l'expiration du bail.

Dans ce cas, le bail est reconduit pour un an ou pour la durée du bail initial, si celle-ci était inférieure à un an, aux mêmes conditions. Le bail reconduit est lui-même sujet à reconduction.

[31] En common law, il semble que l'acceptation d'un loyer de la part d'un locataire continuant d'occuper les lieux après l'expiration du bail donne lieu à un nouveau bail<sup>12</sup>. Le groupe de travail a décidé de ne pas inclure une disposition à ce sujet dans la LULC, car « cette situation se produit rarement et cette modification pourrait avoir des conséquences inattendues sur les ententes de location spécialisées, comme les baux agricoles »<sup>13</sup>.

[32] Le droit du locateur de demander une ordonnance sur le fondement de l'article 7 n'est pas limité dans le temps. En attendant l'exercice de ce droit, quelle est la relation juridique des parties? Sont-elles liées par un bail? Comment déterminer s'il y a consentement? Le Code civil pare à l'incertitude qui découle de cette situation, mais au Québec, le locateur doit agir rapidement pour demander l'expulsion du locataire, sans quoi le bail est reconduit en vertu de l'article 1879 CcQ.



## 2.7 La répartition du loyer en faveur du locateur

[33] Lorsque le bail prend fin avant que le loyer ne devienne exigible, le locateur a droit à une portion du loyer correspondant à la durée de l'occupation du locataire, calculée sur une base quotidienne (art 9 LULC). Étonnamment, cette règle ne s'applique pas en faveur du locataire, si le loyer est payable d'avance et que le bail prend fin avant son terme. Après avoir envisagé la question, le groupe de travail a décidé de ne pas lui donner un caractère bilatéral<sup>14</sup>. Le Code civil ne contient pas de disposition précise à ce sujet, mais un tribunal accepterait vraisemblablement de répartir le loyer dans les deux situations, pour éviter un enrichissement injustifié du locateur ou du locataire.

## 3. La faillite du locataire

[34] En plus de l'alinéa 4(1)(c) dont il est question ci-dessus, la LULC contient plusieurs articles qui concernent la faillite ou l'insolvabilité du locataire (partie 3). Ces articles ont pour but de compléter la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* fédérale, sans entrer en conflit avec elle. Comme la loi fédérale, ils ont un caractère impératif (art 18 LULC). La partie 3 remplace les dispositions de plusieurs lois provinciales adoptées au début du 20<sup>e</sup> siècle pour combler le vide juridique découlant d'un jugement de la Cour supérieure du Québec. Ce jugement a invalidé en partie un article de la LFI touchant les effets de la faillite du locataire, parce qu'il violait le droit constitutionnel relatif au partage des compétences<sup>15</sup>. Par conséquent, le législateur fédéral a adopté l'article 146 LFI, qui affirme : « les droits des propriétaires sont déterminés conformément au droit de la province où sont situés les lieux loués ». À la différence des provinces de common law, le Québec n'a pas adopté de dispositions semblables à celles qui sont à l'origine de la partie 3 de la LULC, et aucun vide juridique ne semble s'être manifesté dans la province. Par conséquent, il n'est probablement pas recommandé que le Québec adopte la partie 3 de la LULC. Il conviendrait toutefois de l'examiner attentivement avant de prendre une décision à cet égard.

[35] L'article 19 LULC précise les modalités applicables lorsque le syndic d'un locataire exerce le pouvoir de retenir ou de résilier le bail, un pouvoir qui découle de l'article 30(1)(k) LFI. L'article 20 LULC précise l'étendue de la responsabilité du syndic envers le locateur pour le paiement du loyer. L'article 21 oblige le syndic à respecter la clause d'un bail qui interdit les ventes de liquidation dans les lieux loués. L'article 22 permet au sous-locataire de se substituer au locataire, si le syndic résilie le bail principal.

[36] Une question importante concerne l'efficacité de la clause de résiliation du bail en cas de faillite ou d'insolvabilité du locataire. En vertu de la LFI, une telle clause est inefficace si le locataire insolvable dépose une proposition concordataire (art 65.1 LFI). Elle l'est également si le locataire fait faillite, mais seulement s'il s'agit d'une personne physique (art 84.2 LFI). La LFI n'interdit pas une telle clause lorsque le locataire failli est une personne morale, une société ou une association, bien que le propriétaire ne doive pas l'invoquer de manière abusive<sup>16</sup>. Les articles 18 et 19 LULC vont plus loin que la LFI, car ils ont pour effet d'invalider la clause de résiliation en cas de faillite du locataire, qu'il s'agisse ou non d'une personne physique. Cette solution est conforme aux dispositions législatives adoptées dans la plupart des provinces et territoires de common law au Canada, mais ne correspond pas à l'état du droit au Québec, où la validité de la clause de résiliation est admise, dans les limites prévues par la LFI<sup>17</sup>.

[37] En somme, le Québec devrait étudier attentivement les dispositions de la LULC relatives à la faillite du locataire avant de décider s'il convient d'adopter des dispositions semblables.

#### 4. La saisie-gagerie pour non-paiement de loyer

[38] Plus de la moitié des dispositions de la LULC sont consacrées à la saisie-gagerie. Ces dispositions s'efforcent de clarifier et de moderniser le droit issu de la common law sur cette question.

[39] Au Québec, il existait autrefois un recours analogue à la saisie-gagerie : le privilège du locateur<sup>18</sup>. Grâce à ce privilège, le locateur était préféré aux créanciers ordinaires du locataire pour la distribution du produit de la vente de ses biens assujettis au privilège. Cette sûreté garantissait la créance du locateur s'étendant aux arrérages de loyer et à six mois de loyer additionnel, et à la plupart de ses autres créances découlant du bail. Le privilège prenait rang devant la plupart des autres sûretés. Or, ce privilège a été abrogé lorsque le Code civil est entré en vigueur en 1994. Les raisons suivantes expliquent pourquoi le législateur québécois a décidé d'y mettre fin :

- les biens qui se trouvent sur les lieux loués ont le plus souvent une faible valeur de réalisation;
- les conflits entre le privilège et d'autres sûretés, par exemple la garantie prévue dans la *Loi sur les banques*, donnent lieu à des problèmes épineux; c'est aussi le cas s'il y a faillite ou insolvabilité;
- la détermination des créances éligibles et des biens assujettis au privilège est souvent contentieuse;
- le privilège donne lieu à des abus de la part de certains locateurs qui l'exercent, alors que le locataire a de bonnes raisons de ne pas payer le loyer, ou qui saisissent sciemment des biens appartenant à un tiers.

[40] Depuis 1994, les locateurs ont recours à d'autres moyens pour garantir le paiement du loyer:

- une hypothèque mobilière sur les biens du débiteur (analogue à une sûreté découlant des lois sur les sûretés mobilières en vigueur ailleurs au Canada);
- une lettre de crédit;
- un dépôt en garantie;
- un cautionnement.

À noter que l'hypothèque mobilière ne représente pas une solution idéale à cause des frais de transaction. En effet, les prêteurs exigent souvent une hypothèque de premier rang sur les biens du locataire. De plus, l'hypothèque du locateur est inutile lorsque le locataire devient insolvable ou fait faillite<sup>19</sup>.

[41] Nous avons interrogé des praticiens et des experts québécois qui connaissent bien le bail commercial pour savoir si selon eux, le législateur a commis une erreur lorsqu'il a aboli le privilège du locateur. Tous ont répondu par la négative. La simplification du droit en cette matière est la

bienvenue. Bien qu'il ait décidé de maintenir la saisie-gagerie dans la LULC, le groupe de travail ne recommande pas que le privilège du locateur soit rétabli au Québec<sup>20</sup>.

## 5. Procédure sommaire de résolution des litiges

[42] La partie 5 de la LULC prévoit une procédure sommaire de règlement des différends entre les parties à un bail commercial. Au Québec, le *Code de procédure civile* (Cpc), qui a fait l'objet d'une révision complète en 2014, régit en principe ces questions. Les différends découlant d'un bail commercial méritent-ils un traitement spécial? Sont-ils plus urgents que d'autres litiges? Il serait difficile de le prétendre.

[43] Mentionnons que les tribunaux québécois ont dégagé une solution particulière lorsque le locateur poursuit le locataire pour non-paiement du loyer. Cette solution découle du pouvoir des tribunaux, hérité de la common law, de rendre des ordonnances pour sauvegarder les droits des parties, qui est repris au *Code de procédure civile* :

49. Les tribunaux et les juges, tant en première instance qu'en appel, ont tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leur compétence.

Ils peuvent, à tout moment et en toutes matières, prononcer, même d'office, des injonctions, des ordonnances de protection ou des ordonnances de sauvegarde des droits des parties, pour le temps et aux conditions qu'ils déterminent. De plus, ils peuvent rendre les ordonnances appropriées pour pourvoir aux cas où la loi n'a pas prévu de solution.

[44] Le locateur qui intente un recours contre le locataire pour non-paiement du loyer et/ou en résiliation du bail demande fréquemment une ordonnance de sauvegarde obligeant le locataire à déposer une partie du loyer au greffe du tribunal en attendant le procès (art 158(8) Cpc). Lorsque les parties sont d'accord, ces montants peuvent être déposés dans le compte en fidécommissé d'un avocat au dossier. Le tribunal applique sensiblement les mêmes critères que pour une injonction interlocutoire. L'ordonnance, si elle est accordée, donne souvent lieu à une transaction entre les parties.

---

<sup>1</sup> Leah Howie et al, *Loi uniforme sur les locations commerciales. Rapport final du groupe de travail*, Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada, Québec, août 2018 [CHLC, *Rapport final*].

<sup>2</sup> Ibid au para 3.

<sup>3</sup> Adopté en 1991, le *Code civil du Québec* est entré en vigueur en 1994 [Code civil]. Le *Code civil du Bas Canada*, qui l'a précédé, datait de 1866. Les travaux de révision du Code civil ont débuté dans les années 1950, et ont duré quatre décennies. Les dispositions relatives au bail commercial se trouvent aux articles 1851 et suivants.

<sup>4</sup> Leah Howie et al, *Loi uniforme sur les locations commerciales. Rapport du groupe de travail* par Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada, Régina, août 2017, au para 5.

<sup>5</sup> Voir le commentaire sous l'art 1 LULC, qui emploie cette expression.

---

<sup>6</sup> Voir par ex *Aéroports de Montréal c Hôtel de l'Aéroport de Mirabel Inc*, [2003] RJQ 2479 (CA), en ligne : <<http://canlii.ca/t/613s>>.

<sup>7</sup> *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3 [LFI]. Je désire remercier la professeure Cinthia Duclos, dont les commentaires éclairants concernant l'article 2.2 et la partie 3 de la LULC ont fait une contribution importante à la préparation du présent rapport.

<sup>8</sup> Voir CHLC, *Rapport final*, aux para 15–21 et le commentaire sous l'art 4.6 LULC pour plus de détails.

<sup>9</sup> L'effondrement du toit d'un centre commercial à Elliot Lake en 2012, qui a tué deux personnes, est un exemple qui porte à réfléchir. Voir "Elliot Lake fatal mall collapse comes down to 'human failure,' report says", *CBC News* (15 octobre 2014), en ligne: <<https://www.cbc.ca/news/canada/sudbury/elliott-lake-fatal-mall-collapse-comes-down-to-human-failure-report-says-1.2799021>>.

<sup>10</sup> *Place Fleur de Lys c Tag's Kiosque inc*, [1995] RJQ 1659 (CA), en ligne : <<http://canlii.ca/t/gnswz>>; *9051-5909 Québec inc c 9067-8665 Québec inc*, [2003] RDI 225 (CA), en ligne : <<http://canlii.ca/t/1stdr>>.

<sup>11</sup> Voir aussi les art 660(3), 685 al 3 et 692 du *Code de procédure civile* [Cpc].

<sup>12</sup> Voir le commentaire sous l'art 7 LULC.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Voir le commentaire sous l'art 9 LULC.

<sup>15</sup> British Columbia, British Columbia Law Institute, *Report on Proposals for a New Commercial Tenancy Act*, BCLI Report no 55, Vancouver: BCLI, octobre 2009 à la p 70, citant *Re Stober* (1923), 4 C.B.R. 34 (CSQ).

<sup>16</sup> Voir les art 84.2 (1) - (2) *a contrario*, 84.1, 146 LFI.

<sup>17</sup> *91133 Canada Ltée c Groupe Thibault Van Houtte & Associés Ltée*, [2003] RJQ 753 (CA), en ligne : <<http://canlii.ca/t/1bzwm>>.

<sup>18</sup> Voir les art 1637, 1639, 1640, 1994(8), 2005 CcBC.

<sup>19</sup> *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3, art 136(f); voir aussi *Re Restaurant Ocean Drive inc*, [1998] RJQ 30 (CA), en ligne : <<http://canlii.ca/t/1nblx>>.

<sup>20</sup> Voir le commentaire sous l'art 23 LULC.