

## INDEX ALPHABÉTIQUE

**Note:** la référence est au numéro de paragraphe

### - A -

- Abandon des lieux**, 191
- Conditions, 191
- Dénonciation du trouble, 192
  - Logement impropre à l'habitation, 193
  - Préjudice sérieux, 192
  - Trouble de jouissance, 192
- Avis, 192, 193
- Droit de réintégrer les lieux loués, 193
- Fondement juridique, 191
- Obligation de sécurité
- Sanction, 163, 166
- Obligation d'utiliser les lieux loués, 191
- Paiement du loyer, 67
- Réduction du loyer, 183
- Résiliation, 190
- Sous-location et cession de bail
- Faute du locateur, 21
- Voir aussi* **Déguerpissement**
- Abus de droit**
- Application, 30
- Reprise de logement, 239
- Trouble du voisinage, 97, 98
- Voir aussi* **Liberté contractuelle**
- Acceleration clause**
- Voir* **Clause de déchéance du terme**
- Acquéreur d'un immeuble**
- Voir* **Extinction du titre du locateur**
- Action en paiement du loyer**, 67
- Voir aussi* **Loyer**
- Action en passation de bail**, 41
- Action en résiliation**, 67, 68, 114, 190
- Voir aussi* **Résiliation du bail, Loyer**
- Action en revendication**, 129
- Action oblique**, 129
- Affichage**, 85

**Agrandissement**

*Voir* **Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation**

**Aliénation d'un ensemble immobilier**

*Voir* **Ensemble immobilier**

**Aliénation du bien loué**

*Voir* **Vente de l'immeuble**

**Améliorations**

Bail à construction, 17

Loyer

– Augmentation, 62

Majeures, 92, 93

Par le locataire, 95

Remise du bien, 103, 107

*Voir aussi* **Réparations, Travaux**

**Amende**

Bail résidentiel

– Formalisme, 34

– Langue du bail, 36

Chèque postdaté, 55

Conversion en copropriété, 27

Gage, 66

Paiement d'avance du loyer, 56

Reprise de logement, 240

**Animal**

Clause abusive, 110

Trouble de voisinage, 97, 101, 158

**Augmentation du loyer**

*Voir* **Loyer**

**Avis**

Abandon des lieux, 193

Aliénation d'une partie d'un ensemble immobilier, 29

Augmentation du loyer, 60, 61

Cession de bail ou sous-location, 21

Clause de réajustement de loyer, 63

Conversion en copropriété, 27

Délai de résiliation, 200

Démolition, 247

Dispositions d'ordre public, 31

Louage résidentiel, 216

– Améliorations majeures, 93

– Avis irrégulier, 218

– Délais, 217

– Forme, 216

– Non-reconduction du bail, 227

– Reconduction du bail avec modification, 225

– Reprise du logement, 230

– Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 241

Louage non résidentiel

– Durée déterminée, 204

– Durée indéterminée, 199, 203

Résiliation, 199

– Forme, 199

– Nouveau locateur, 203, 204

– Preuve, 199

*Voir aussi* **Préavis**

**- B -****Bail**

Cession, 18  
 Consentement, 40  
 Formalisme conventionnel, 33  
 Langue, 36  
 Liberté contractuelle  
 – Limites, 30  
 Perpétuel, 5, 8, 196  
 Promesse, 41  
 Publicité des droits, 9  
 Sous-location, 18  
*Voir aussi* **Cession de bail, Contrat de louage, Louage, Loyer, Sous-location**

**Bail à construction, 9**

Définition, 17  
 Durée, 17  
*Lease-back* d'un terrain, 17  
 Louage de la structure d'un bâtiment, 17  
 Reconnaissance de la propriété superficielle, 17  
 Stipulations, 17

**Bail à nourriture, 53****Bail commercial**

*Voir* **Louage non résidentiel**

**Bail emphytéotique**

*Voir* **Emphytéose**

**Bail immobilier, 18****Bail net**

*Voir* **Bail à construction**

**Bail résidentiel**

Augmentation du loyer, 59, 60  
 Avis du plus bas loyer, 34  
 Cession, 10, 18  
 – Réforme de 1991, 5  
 – Restrictions, 21  
 Clause résolutoire, 112  
 Contenu obligatoire, 30  
 Durée, 8  
 Écrit, 34  
 Fausse déclaration, 13  
 Formalisme  
 – Sanction, 34  
 Langue, 8, 36  
 Perpétuel, 5, 8, 196  
 Règlement préparé par le locataire, 34  
 – Langue, 36  
 Résiliation  
 – Locataire handicapé, 5  
 Sous-location, 18  
 Verbal, 34  
*Voir aussi* **Cession de bail, Louage résidentiel, Loyer, Sous-location, Législation (évolution)**

**Bail par tolérance**

Conditions, 43  
 Consentement, 40, 43  
 Durée, 46  
 Expulsion du locataire, 46  
 Fardeau de preuve, 44  
 Loyer, 45, 46  
 – Valeur locative, 45  
 Obligation des parties, 45

Présomption, 44

### **Bien d'autrui**

Détenteur d'un droit réel ou personnel, 48

Louage, 48

### **Bon état d'habitabilité**

*Voir* **Habitabilité**

### **Bonne foi**

*Voir* **Contrat de louage (abus de droit), Fraude à la loi**

### **Bruit**

Jouissance du bien, 177

Trouble du voisinage, 97

- C -

### **Capacité**

*Voir* **Contrat de louage**

**Centre commercial**, 24, 73, 81, 97, 100, 122, 152, 159, 170, 172, 177, 185, 194, 206

### **Cession de bail**

Avis, 20, 21

Cession de créance

– Règles applicables, 25, 206

Conditions, 21, 206

Consentement du locateur, 20

– Refus, 20, 21

– Personne indésirable, 20

– Procédure d'obtention, 21

Définition, 19

Dispositions applicables, 18, 25

Effets entre le locataire et le cessionnaire, 25

Effets entre le locateur et le cessionnaire, 25

Effets entre les trois parties, 25

Formation, 20

Hypothèque, 25

Libération du locataire, 25

Nouveau locateur, 206

– Droits et obligations, 207

Novation, 25

Sanction, 21

Validité, 21

*Voir aussi* **Sous-location**

### **Cession de créance**

Paiement du loyer, 58

Règles applicables à la cession de bail, 19, 25, 206

### **Chambre**

Augmentation du loyer, 60

Discrimination, 38

Interprétation, 13

Louage résidentiel

– Applicabilité des règles, 13, 222

Maintien dans les lieux, 222

Protection du chambreur, 13

Reconduction du bail, 222

Sous-location ou cession de bail, 19

*Voir aussi* **Maison de chambre**

### **Changement d'affectation**

*Voir* **Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation**

- Charte des droits et libertés de la personne**  
*Voir* **Discrimination, Législation**
- Chauffage**  
 Obligation du locataire, 101  
 Obligation du locateur, 9
- Chèque**  
 Paiement du loyer, 54  
 Postdaté, 55
- Clause abusive**, 109  
 Annulation ou réduction, 110  
 Pouvoir du tribunal, 110
- Clause d'acceptation du bien**  
 Interprétation, 181  
 Validité, 181
- Clause de déchéance du terme**, 65, 67, 112
- Clause d'échelle mobile**  
*Voir* **Clause de réajustement**
- Clause d'examen du bien**, 178  
 Interprétation, 181  
 Validité, 181
- Clause d'option ou de renouvellement**  
 Cession de bail, 206  
 Modification du régime des risques, 197  
 Nouveau contrat, 197
- Renouvellement du bail, 197  
 – Interprétation, 197  
 Tacite reconduction, 213
- Clause de réajustement du loyer**  
 Augmentation du loyer, 63  
 Pratiques semblables, 64
- Clause de transfert d'obligation**, 178  
 Interprétation, 182  
 Validité, 182
- Clause déraisonnable**  
*Voir* **Clause abusive**
- Clause exonératoire**  
 Abusive, 179  
 Bail à construction, 17  
 Crédit-bail, 16  
 Effet, 8  
 Garantie d'éviction, 155  
 Jouissance du bien, 176  
 Louage non résidentiel, 180  
 Ordre public de protection, 179  
 Pouvoir du tribunal, 179  
 Validité, 30, 179
- Clause externe**, 178  
 Contrat d'adhésion et contrat de consommation, 40
- Clause pénale**  
 Abusive, 30, 109  
 Distinction, louage résidentiel et non résidentiel, 111

- Droit français, 111  
Pouvoir du tribunal, 111
- Clause résolutoire**  
Défaut de payer le loyer, 56, 112  
Effet, 112, 115  
Faillite du locataire, 112, 212  
Louage résidentiel, 70  
Renouvellement du bail, 197  
Validité, 112  
*Voir aussi* **Résiliation du bail**
- Clés**  
Accès aux lieux loués par le locataire, 174  
Possession d'un double, 85, 87
- Coffret de sûreté**  
Location, 11
- Colocataire**  
Augmentation du loyer, 60  
Avis de résiliation, 199  
Décès, 211  
Paiement du loyer, 57  
Résiliation du bail, 71  
Tacite reconduction, 214  
*Voir aussi* **Locataire**
- Commission des loyers**, 2, 4  
*Voir aussi* **Régie du logement**
- Commission des prix et du commerce en temps de guerre**, 2
- Compensation**  
Paiement du loyer avant l'échéance, 56
- Concierge**  
Inconduite, 174
- Condominium**  
*Voir* **Copropriété divisée**
- Conjoint**  
Capacité de louer, 48  
Maintien dans les lieux, 211, 222  
*Voir aussi* **Résidence familiale**
- Consensualisme**, 1, 8, 33  
Formalisme conventionnel, 33
- Consentement**  
Bail par tolérance, 43  
Cession de bail ou sous-location, 19, 20  
Louage, 40  
– Capacité et pouvoir, 47, 48  
– Erreur et dol, 42  
– Objet et cause, 49, 50, 51  
– Offre et acceptation, 40  
Promesse de louage, 41  
Reconduction du bail (louage résidentiel), 220  
Résiliation du bail, 201  
*Voir aussi* **Contrat de louage, Louage**
- Conservation**  
Accessoires et parties communes de l'immeuble, 73  
Dispositions légales ou réglementaires, 76  
Incendie, 75  
Obligation du locataire, 72, 82, 101, 105

- Pertes ou dégradations mineures, 72
- Présomption, 72, 74
- Régime juridique, 74
- Remise du bien, 105
- Résiliation
- Préjudice sérieux, 114
- Responsabilité, 74
- Contractuelle du fait d'autrui, 74
- Salubrité, 76
- Sanction, 76
- Sécurité, 76, 102
- Voir aussi* **Entretien, Remise du bien, Réparations, Sécurité**
- Consommation**
- Voir* **Contrat de consommation**
- Construction lease**
- Voir* **Bail à construction**
- Construction, ouvrage ou plantation**
- Voir* **Améliorations**
- Contrat d'adhésion**, 20, 30
- Clause de déchéance du terme, 65
- Consentement, 40
- Modifications conventionnelles, 109
- Contrat d'entreposage**, 11
- Contrat de consommation**, 14, 20, 30
- Clause de déchéance du terme, 65
- Consentement, 40
- Définition
- Code civil du Québec, 14
  - *Loi sur la protection du consommateur*, 14
- Garantie d'aptitude, 131
- Modifications conventionnelles, 109
- Ordre public de protection, 31
- Voir aussi* **Louage à valeur résiduelle garantie, Louage de consommation à long terme**
- Contrat de louage**
- À exécution successive, 8
- À titre onéreux, 8
- Abus de droit, 30, 97, 98, 174, 175, 234, 239
- Bien d'autrui, 48
- Bilatéral, 8
- Capacité
- Conjoint, 48
  - Détenteur d'un droit personnel, 48
  - Détenteur d'un droit réel, 48
  - Mandataire, 48
  - Mineur, 47
- Cause, 49
- Illicéité, 50
- Commutatif, 8
- Consensuel, 8, 33, 40
- Consentement, 40
- Durée du bail, 8
- Contrat d'adhésion, 20, 30, 40, 65, 109

- Disposition pénale ou administrative  
 – Violation, 50
- Distinction avec d'autres types de contrat, 10, 11
- Dispositions d'ordre public, 30, 31  
 – Renonciation, 31
- Dol, 42
- Durée, 8, 195  
 – Bail perpétuel, 5, 8  
 – Durée déterminée, 8  
 – Durée indéterminée, 8  
 – Élément essentiel du louage, 8  
 – Maximale, 196
- Erreur, 42
- Impossibilité d'exécuter, 51  
 – Force majeure, 208
- Expropriation, 208
- Fin, 197, 198  
 – Avis de résiliation, 199  
 – Décès, 211  
 – De plein droit à l'arrivée du terme, 198  
 – Faillite, 212
- Formalisme, 35
- Intuitu personae*, 8
- Liberté contractuelle, 20, 30, 32, 35, 59
- Modifications conventionnelles, 109
- Nature  
 – Caractéristiques, 6  
 – Définition, 6
- Objet, 49  
 – Illicéité, 50
- Offre et acceptation, 40  
 – Acceptation conforme à l'offre, 40  
 – Contenu de l'offre, 40  
 – Offre assortie d'un délai, 40
- Ordre public  
 – De direction, 31  
 – De protection, 31  
 – Renonciation, 31
- Pratiques abusives, 30
- Protection du consommateur, 14
- Reconduction, 197, 198, 213
- Sanction d'une obligation, 51  
 – Qualification des obligations, 51
- Voir aussi Bail, Contrat de consommation, Extinction du titre du locateur, Louage à valeur résiduelle garantie, Louage de consommation à long terme, Nullité du contrat de louage*
- Contrat de stationnement**, 11
- Conversion en copropriété**  
*Voir Copropriété divisée*
- Coopérative d'habitation**, 13
- Contrôle des loyers non applicable, 59
- Copropriété divisée**  
 Conversion, 26, 27  
 – Autorisation de la municipalité, 27  
 – Avis, 27, 50-51  
 – Conditions, 27

- Droit de préemption du locataire, 27
- Fraude, 27, 32
- Harcèlement du locataire, 27
- Intervention du législateur, 26
- Loi de 1987, 4, 26
- Non-reconduction du bail, 227
- Procédure de conversion, 27
- Protection des locataires, 26, 27
- Réforme de 1979, 4
- Refus de conversion, 27
- Résiliation du contrat, 210
- Résiliation extrajudiciaire, 114
- Travaux, 27, 32
- Vente des unités, 27
- Copropriété indivise**
- Pouvoir de louer, 48
- Reprise de logement, 236
- Cour du Québec**
- Voir Tribunal*
- Cour supérieure**
- Compétence, 4
- Voir aussi Tribunal*
- Créance**
- Droit personnel, 8
- Loyer, 58
- Voir aussi Cession de créance*
- Crédit-bail**
- Clause exonératoire, 16
- Contrat nommé, 16
- Défaut de délivrance, 16
- Définition, 16
- Effets, 16
- Garantie, 16
- Option d'achat, 16
- Publicité des droits, 16
- Validité et opposabilité, 16
- D -**
- Décès**
- Résiliation du bail, 8, 211
- Défectuosité**, 133, 151
- Dangereuse, 167
- Voir aussi Entretien, Garantie d'aptitude*
- Définitions**
- Accessoire, 121
- Améliorations, 107
- Avis de résiliation, 199
- Bail à construction, 17
- Cession de bail, 19
- Clause de déchéance du terme, 65
- Crédit-bail, 16
- Délivrance, 118
- Force majeure, 208
- Grosses réparations, 147
- Logement, 13
- Logement impropre à l'habitation, 140
- Louage, 8
- Louage à valeur résiduelle garantie, 14
- Louage de consommation à long terme, 14

- Réparation locative, 80
- Réparations majeures et non urgentes, 92, 93
- Réparations nécessaires, 148
- Sous-location, 19
- Trouble de fait, 157
- Déguerpissement**, 67, 100, 111, 115
- Voir aussi* **Abandon des lieux**
- Délivrance du bien**
- Accessoires, 121
- Conflit entre deux locataires du même bien, 119
- Recours, 119
- Conformité du bien, 120
- Date, 118
- Défaut d'entretien
- Responsabilité du locateur, 125
- Dépendances, 121
- État du bien, 123
- Garantie d'aptitude, 124
- Notion, 118
- Objet de l'obligation, 120
- Obligation du locateur, 118
- Obligation d'informer le locataire, 120
- Parties communes de l'immeuble, 122
- Propreté, 126
- Réparations, 123
- À la charge du locateur, 124
  - Connaissance du défaut, 125
- Sanction de l'obligation, 127
- Mise en possession, 129
  - Refus de possession, 128
  - Suspension du paiement du loyer, 127
- Déménagement (vers certains types de logement)**
- Voir* **Résiliation (déménagement)**
- Démolition**, 31, 247
- Autorisation, 247
- Avis, 247
- Conditions, 248, 250
- Date de départ, 250
- Fardeau de la preuve, 249
- Indemnité 250
- Légalité, 248
- Opportunité, 248
- Procédure, 247
- Sanctions
- Dommages-intérêts, 253
  - Ordonnance, 251
  - Reconduction du bail, 251
- Dénonciation**
- Voir* **Avis, Préavis**
- Dépôt**, 9, 11
- Détérioration**
- Voir* **Conservation, Entretien**
- Discrimination**, 30
- Cession de bail et sous-location, 20
- Formes interdites, 38
- Liste noire de locataires, 20, 38

- Louage résidentiel, 37  
Sanction, 39
- Dol**, 42
- Dommages-intérêts**, 116  
Bail résidentiel  
– Formalisme, 34  
Bail par tolérance, 43, 45  
Conflit entre deux locataires d'un même bien, 119  
Connaissance du locateur, 125, 135, 151  
Défaut d'entretien, 151  
Déguerpissement, 67  
Délivrance du bien, 125, 128  
Démolition, 253  
Discrimination, 39  
Faute du locateur, 190  
Habitalité, 140  
Impropre à l'habitation, 140, 150  
Indemnité de relocation, 116  
Insulte, calomnie et agression, 101  
Jouissance du bien, 174  
Promesse de bail, 41  
Réduction du loyer, 183  
Remise du bien, 104  
Réparations majeures non urgentes, 93  
Réparations urgentes et nécessaires, 91  
Reprise de logement, 239  
Résiliation du bail, 115, 116  
Sanction des obligations du locateur, 183  
Sous-location, 18, 23
- Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 246
- Travaux  
– Refus du locataire, 88
- Trouble de fait subi par un locataire, 161  
Trouble de voisinage, 99  
Visite des lieux  
– Sanction, 87
- Dommages punitifs**  
Discrimination, 39  
Faute du locateur, 190  
Harcèlement, 174  
Insulte, calomnie et agression, 101  
Réparations majeures non urgentes, 93  
Reprise de logement, 239
- Droit administratif**  
*Voir* **Effet du droit pénal ou administratif**
- Droit au maintien dans les lieux**, 2, 3, 9  
Louage résidentiel, 219, 222  
Sous-location, 18, 22  
*Voir aussi* **Reconduction du bail**
- Droit d'habitation**  
*Voir* **Droit d'usage**
- Droit d'usage**, 10  
Pouvoir de louer, 48

- Droit de superficie**, 17  
Réforme de 1991, 5
- Droit de visite**  
*Voir* **Visite des lieux**
- Droit personnel**, 9, 11
- Droit réel**, 9
- Droits et libertés de la personne**  
Clauses des contrats de louage, 109  
*Voir aussi* **Discrimination, Législation**
- Durabilité**  
*Voir* **Garantie d'aptitude**
- Durée du contrat de louage**  
*Voir* **Contrat de louage (durée)**
- E -
- Effet du droit pénal ou administratif**, 50, 51
- Électricité**  
Coupure, 58
- Emphytéose**, 10
- Employeur**  
Logement pour son employé, 13  
– Résiliation du bail, 210  
Reconduction du bail, 222
- Enfant**  
*Voir* **Discrimination**
- Ensemble immobilier (aliénation d'une partie)**  
Autorisation de la Régie du logement, 29  
Contrôle de l'aliénation, 4, 29  
Protection des locataires, 28  
Sanction, 29
- Entreprise**  
Notion, 16
- Entretien**  
Accessoires, 78, 141  
Clause d'acceptation et d'examen du bien, 150, 181  
Clause de transfert d'obligation, 144  
Défaut, 143  
– Connaissance par le locateur, 151  
Délivrance du bien, 123  
– Responsabilité du locateur, 125  
Exécution de la réparation, 143  
– Dommages aux biens du locataire, 143  
Garantie d'aptitude  
– Distinction, 133  
Habitabilité, 150  
Impropre à l'habitation, 150  
Obligation du locataire, 72, 82, 101, 105  
– Menues réparations, 80, 144, 147

- Obligation du locateur, 9, 141  
 – Grosses réparations, 144, 147  
 – Réparations locatives non à la charge du locateur, 146  
 Partie louée à un locataire voisin, 142  
 Parties communes de l'immeuble, 78, 141  
 Propreté, 81  
 Remise du bien par le locataire, 105  
 Responsabilité du locataire, 82  
 – Extracontractuelle, 79  
 Salubrité, 81, 150  
 Sanction, 143  
 Sécurité, 81, 149  
 Théorie des risques  
 – Distinction, 145  
*Voir aussi* **Conservation, Réparations, Travaux**
- Erreur**, 42
- Escalator clause**  
*Voir* **Clause d'échelle mobile**
- Étudiant**  
 Logement dans un établissement d'enseignement, 13, 21  
 – Reconduction du bail, 222  
 – Résiliation du bail, 210
- Évacuation**  
*Voir* **Réparations, Travaux**
- Éviction**, 242  
*Voir aussi* **Garantie d'éviction**
- Examen du bien**  
*Voir* **Inspection des lieux**
- Exception d'inexécution**, 184  
 Louage non résidentiel, 185  
 Louage résidentiel, 186
- Exécution forcée en nature**, 41, 99  
 Conditions, 117, 194  
 Délivrance du bien, 129  
 Fardeau de preuve, 117  
 Injonction et ordonnance, 117  
 Obligations du locataire, 117  
 Obligations du locateur, 194  
 Restriction, 194
- Expropriation**, 152  
 Indemnité, 209  
 Inexécution du contrat, 209  
 Résiliation du contrat, 209
- Expulsion**  
 Non-reconduction du bail, 229  
 Obligation de remise du bien, 104
- Extinction du titre du locateur**  
 Continuation du louage, 205  
 Droits et obligations de l'ancien locateur, 207  
 Droits et obligations du locataire, 206  
 Droits et obligation du nouveau locateur, 206, 207  
 Effet relatif des contrats, 197  
 Fin du bail, 202, 203, 204, 205

- Publicité des droits, 9, 204  
*Voir aussi* **Locateur (nouveau), Vente de l'immeuble**
- F -**
- Faillite**  
 Clause résolutoire, 112, 197  
 Effet sur le bail, 212  
 Résiliation, 212
- Fin du bail**  
*Voir* **Contrat de louage (fin du bail)**
- «*Fitness for purpose*»  
*Voir* **Garantie d'aptitude**
- Force majeure**  
 Impossibilité d'exécuter le contrat, 208  
 Nature de la perte, 208  
 Résiliation du bail, 208  
*Voir aussi* **Expropriation**
- Forme et destination**  
*Voir* **Utilisation du bien**
- Fraude à la loi**, 13, 32  
*Voir aussi* **Contrat de louage (Abus de droit)**
- G -**
- Gage**, 66
- Garantie d'aptitude**  
 Accessoires, 134
- Conditions, 133, 136  
 Défaut d'entretien, 151  
 Défectuosité, 133  
 Délivrance du bien  
 – État du bien, 124  
 Droit de la consommation, 131  
 Gravité du problème d'aptitude, 131, 138, 148  
 Habitabilité, 140  
 Impropre à l'habitation, 140  
 Imputabilité du problème d'aptitude, 137  
 Notion d'aptitude du bien à son usage, 130, 133  
 – Inaptitude conventionnelle du bien, 133  
 – Inaptitude fonctionnelle du bien, 133  
 – Inaptitude matérielle du bien, 133
- Obligations  
 – Distinction avec les autres, 133
- Partie louée à un locataire voisin, 135  
 – Jouissance paisible d'un bien, 135
- Parties communes de l'immeuble, 134
- Problèmes d'aptitude en cours de bail, 137
- Réparations, 138, 144
- Sécurité, 139
- Sources, 130, 131, 132
- Garantie d'éviction**, 48, 51, 202
- Clause exonératoire, 155

Conflit entre deux locataires  
pour un même bien, 152

Dénonciation du trouble au lo-  
cateur, 154

Éviction totale ou partielle, 152

Risque d'éviction, 153

Trouble de droit, 152

*Voir aussi* **Expropriation**

### **Gaz**

Coupure, 58

### **Ground Lease**

*Voir* **Bail à construction**

## **- H -**

### **Habitabilité**

Délivrance du bien, 124, 128, 147

Entretien, 150

Garantie d'aptitude, 140

*Voir aussi* **Logement impropre  
à l'habitation**

### **Habitation à loyer modique (HLM)**

*Voir* **Logement à loyer  
modique**

### **Harcèlement, 30**

Droit à la jouissance du bien, 174

### **Hell or Highwaterclause**

*Voir* **Crédit-Bail**

## **- I -**

### **Impropre à l'habitation**

*Voir* **Logement impropre à  
l'habitation**

### **Incendie**

*Voir* **Conservation**

### **Indemnité**

Améliorations majeures, 93

De relocation, 116

Défaut d'entretien, 143

Démolition, 250

Expropriation, 209

Réparations majeures non ur-  
gentes, 93

Réparations urgentes et néces-  
saires, 91

Reprise du logement, 237

Résiliation du bail, 116

Subdivision, agrandissement ou  
changement d'affectation, 244

### **Injonction, 87, 88, 99**

*Voir aussi* **Exécution forcée en  
nature**

### **Inspection des lieux**

Droit du locateur, 85

Heures de visite, 86

Modalités, 86

Préavis, 86

Présence du locateur, 86

Refus du locataire, 86

Sanction, 87

*Voir aussi* **Clés, Visite des lieux**

## **- J -**

### **Jouissance du bien**

Abandon des lieux, 192, 193

Abus du locateur, 174

- Accessoires, 171
- Aliénation d'une partie de l'immeuble, 171
- Centre commercial
- Proportion de locaux loués, 177
- Clause exonératoire, 176
- Clés, 174
- Concurrence au locataire, 170
- Conduite abusive du locateur, 174
- Destination du bien
- Respect, 171, 175
- Élément essentiel du louage, 8, 169
- Environnement
- Respect, 172, 175
- Espace
- Respect, 171
- Forme du bien, 171, 175
- Garantie du fait personnel du locateur, 174
- Condition, 175
- Harcèlement, 174
- Inexécution du contrat
- Force majeure, 208
- Obligation fondamentale, 8, 169
- Odeurs, 177
- Parties communes de l'immeuble, 171
- Perte totale, 185
- Réparations, 174
- Services, commodités et avantages, 177
- Maintien, 173
- Travaux, 172, 174
- Troubles de jouissance sous le contrôle du locateur, 170, 177
- Étendue de la garantie, 170
- Visite des lieux, 174
- Voir aussi* **Garantie d'éviction, Trouble de fait, Louage**
- L -**
- Langue**
- Louage non résidentiel, 36
- Louage résidentiel
- Avis, 216
  - Bail écrit, 8, 36
- Lease-back* (d'un terrain), 17**
- Leasing***
- Voir* **Crédit-bail**
- Législation (évolution)**
- Charte des droits et libertés*, 3, 38, 109
- Code civil du Bas-Canada, 1, 3, 4
- Code civil du Bas-Canada (1866), 1
- Code civil du Québec, 5
- Code civil français, 1
- Loi de conciliation*, 2, 3
- Loi sur la protection du consommateur*, 3, 14
- Loi sur la Régie du logement*, 4
- Loi sur les constituts*, 4
- Réforme de 1973, 3
- Réforme de 1979, 4
- Réforme de 1991, 5
- Seconde guerre mondiale, 2

- Liberté contractuelle**, 32  
 Cession de bail ou sous-location, 20  
 Contrôle des augmentations de loyer, 59  
 Pratiques abusives, 30
- Local**  
*Voir* **Logement**
- Locataire**  
 Abandon des lieux, 191  
 Cession de bail ou sous-location  
 – Consentement du locateur, 21  
 Chambreur, 13  
 Conjoint, 48, 211, 222  
 Décès, 211  
 Déguerpissement, 67  
 Discrimination, 37-39  
 Droits, 9  
 Employé, 13, 210, 222  
 Étudiant, 13, 21, 210, 222  
 Exécution des obligations du locateur, 187  
 Faillite, 112  
 Liste noire, 38  
 Nature du droit, 9  
 Obligations  
 – Conservation, 72  
 – Entretien, 77  
 – Paiement du loyer, 52  
 – Remettre le bien, 103  
 – Sécurité, 102  
 – Supporter les travaux, 84  
 – Utiliser les lieux loués avec prudence et diligence, 92  
 Opposabilité non applicable, 9
- Sanction des obligations, 114  
 Trouble de voisinage, 97  
*Voir aussi* **Conservation, Entretien, Loyer, Remise du bien, Trouble de voisinage, Utilisation du bien**
- Locateur**  
 Cession de bail ou sous-location, 22, 23  
 – Consentement, 19, 20  
 Discrimination interdite, 38  
 Droit de choisir le locataire, 8  
 Droit d'effectuer des travaux, 84  
 Exécution par le locataire, 187  
 Faillite, 212  
 Intérêts légitimes, 220  
 Non-proprétaire, 48  
 Nouveau, 202  
 – Droits et obligations, 207  
 Obligations  
 – Délivrance, 118  
 – Entretien, 141  
 – Garantie contre les troubles de fait, 156  
 – Garantie d'aptitude, 130  
 – Garantie d'éviction, 152  
 – Procurer la jouissance, 9, 169  
 – Sécurité, 163  
 Privilège  
 Sanction, 183  
 Vie privée, 38  
 Visite des lieux, 85  
*Voir aussi* **Délivrance du bien, Entretien, Extinction du titre du locateur, Garantie d'aptitude, Garantie d'éviction, Sécurité, Trouble de fait subi par un locataire**

**Logement**

Abandon des lieux, 191-193  
 Changement de destination des lieux, 13  
 Exclusion de la notion de logement, 13  
 Fausse déclaration sur l'usage des lieux, 13  
 Fardeau de preuve, 13  
 Immeuble récemment construit ou converti pour la location résidentielle, 13  
 – Contrôle des loyers non applicable, 59  
 Interprétation, 13  
 Notion, 13  
 Régime juridique, 12  
 Services, accessoires et dépendances, 13  
 Usage mixte, résidentiel et non résidentiel, 13  
 Utilisé à des fins de villégiature, 13  
 Vacant, 13  
*Voir aussi* **Habitabilité, Logement impropre à l'habitation, Louage résidentiel, Sécurité**

**Logement à loyer modique, 13, 21**

Contrôle des loyers non applicable, 59  
 Discrimination, 38  
 Reconduction du bail, 223

**Logement à usage mixte**

*Voir* **Logement (usage mixte)**

**Logement impropre à l'habitation, 124, 140, 150**

Abandon des lieux, 193  
 Clause d'examen et d'acceptation, 181  
 Non-reconduction du bail, 227  
 Refus de prendre possession, 128  
 Résiliation du bail, 210  
 Sécurité, 149, 166, 167

**Louage**

Définition, 8  
 Dispositions d'ordre public, 30, 31  
 Distinction entre louage résidentiel et louage non résidentiel, 13  
 Élément essentiels, 8  
 Histoire, 1-5  
 Instrument de financement, 16  
 Nature du contrat, 8  
 Pratiques abusives, 30  
 Régimes juridiques, 12  
*Voir aussi* **Bail, Contrat de louage, Législation (évolution)**

**Louage à valeur résiduelle garantie**

Définition, 14  
 Droit de préemption, 15  
 Fin du contrat, 210  
 Législation applicable, 14, 15  
 Limitation de la responsabilité du locataire, 15  
 Mentions obligatoires, 35

- Option d'achat, 15, 35  
*Voir aussi Contrat de consommation, Louage de consommation à long terme*
- Louage de consommation à long terme**
- Cessionnaire d'une créance, 15  
Clause de déchéance du terme, 65  
Clause résolutoire, 113  
Définition, 14  
Écrit, 35  
Effet de commerce, 15  
Exécution de la garantie, 15  
Fin du contrat, 210  
Garantie d'aptitude, 136  
Legislation applicable, 14, 15  
Mentions obligatoires, 35  
Modifications conventionnelles, 109  
Option d'achat, 15  
Paiement du loyer, 56  
Pratiques prohibées, 15  
Règles applicables, 35  
*Voir aussi Contrat de consommation, Louage à valeur résiduelle garantie*
- Louage non résidentiel**
- Abandon des lieux, 192  
Améliorations majeures, 92  
Clause d'examen ou d'acceptation du bien, 181  
Clause exonératoire, 180  
Distinction avec le louage résidentiel, 2
- Droits du locataire, 9  
Exception d'inexécution, 185  
Nouveau locateur  
– Bail de durée déterminée, 204  
– Bail de durée indéterminée, 203  
– Protection du locataire, 206  
Privilège du locateur, 4  
Réforme de 1973, 3  
Réforme de 1991, 5  
Régime juridique, 12  
Réparations majeures et non urgentes, 92
- Louage résidentiel**
- Abandon des lieux, 193  
Améliorations majeures, 93  
Avis, 216  
– Irrégulier, 217  
– Langue, 216  
Clause de déchéance du terme interdite, 65  
Contrôle de l'augmentation des loyers, 59  
Délai, 217  
– Extension, 217  
Démolition, 247  
Discrimination, 3, 37  
Dispositions d'ordre public, 13, 31  
Distinction avec le louage non résidentiel, 2  
Domaine d'application, 13  
Exception d'inexécution, 186  
Fraude à la loi, 32  
Interventionnisme de l'État, 3

- Non-reconduction du bail, 227
- Interprétation, 228
  - Procédure, 229
- Nouveau locataire
- Obligations, 205
  - Protection du locataire, 206
- Paiement du loyer, 56
- Privilège du locateur, 4, 52
- Protection du locataire, 30
- Reconduction
- Avec modification du bail, 225
  - De consentement mutuel, 221
  - Exception, 224
  - Forcée, 219
  - Locataires ayant droit, 222, 223
  - Sans modification du bail, 226
- Régime juridique, 12
- Réparations majeures non urgentes, 93
- Reprise du logement, 230, 232
- Restrictions à la liberté contractuelle, 3
- Services, accessoires et dépendances, 13
- Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 241
- Voir aussi* **Bail résidentiel, Clause, Extinction du titre du locateur, Logement, Loyer, Réparations, Reprise de logement, Vente de l'immeuble**
- Loyer**
- Action en paiement, 67
- Augmentation, 3, 59
- Avis du locataire, 60
  - Critères, 62
  - Exception, 59
  - Fraude à la loi, 61
  - Interruption de service, 62
  - Nouveau locataire, 61
  - Nouveau sous-locataire, 61
  - Préavis, 60
  - Procédure, 60
  - Refus, 60
  - Répartition, 62
- Avis du plus bas loyer payé, 34, 61
- Bail par tolérance, 45, 46
- Cession, 58
- Chèque postdaté, 55
- Clause de déchéance du terme, 65
- Clause de réajustement, 63
- Pratiques semblables, 64
- Contestation, 34
- Contrôle des loyers
- Critères, 62
  - Exceptions, 13, 59
  - Procédure, 60
- Coupure d'électricité ou de gaz, 58
- Créancier, 58
- Détermination, 58
- Dépenses d'amélioration, 4
- Débiteurs, 57
- Dettes conjointe ou solidaire, 57
- Dettes divisible ou indivisible, 57
- Échéance de paiement, 56
- Élément essentiel du louage, 8
- Gage d'une somme d'argent, 66

- Mode de paiement, 53, 54  
 Paiement, 8, 52  
 – Louage de consommation à long terme, 55  
 – Louage résidentiel, 55  
 – Sous-location, 24  
 Paiement d'avance, 56  
 Paiement par chèque, 54  
 – Chèque postdaté, 55  
 Paiement incomplet, 69  
 Payable d'avance, 56  
 Privilège du locateur  
 – Effet de sa disparition, 52  
 Réduction  
 – À cause de réparations ou d'améliorations, 92  
 – À cause de travaux urgents et nécessaires, 90  
 – Sanction des obligations du locateur, 183  
 – Trouble de fait subi par un locataire, 161  
 Résiliation du bail, 68, 69, 112, 114  
 Retenue, 184, 185, 186  
 Suspension de paiement, 127
- M -**
- Maintien dans les lieux**  
*Voir Droit au maintien dans les lieux*
- Maison de chambres, 13**  
*Voir Chambre*
- Maison mobile**  
 Logement, 13
- Terrain, 13  
 – Clause abusive, 109
- Mandat**  
 Mandat apparent, 48  
 Conjoint, 48
- Mineur, 47**
- Mise en demeure**  
*Voir Avis, Préalavis*
- Mise en possession**  
*Voir Délivrance*
- Municipalité**  
 Conversion en copropriété, 27
- N -**
- Nouveau locataire**  
*Voir Loyer (augmentation)*
- Nouveau locateur**  
*Voir Extinction du titre du locateur, Locateur (nouveau), Vente de l'immeuble*
- Novation**  
 Cession de bail, 25
- Nu-propriétaire**  
*Voir Usufruit*
- Nullité**  
 Consentement  
 – Erreur et dol, 42  
 Effet, 51

Objet et cause

– Illicéité, 49, 50

Sanction d'une obligation, 51

Violation d'une disposition pénale ou administrative, 50

**- O -**

**Obligation de conservation**

*Voir* **Conservation**

**Obligation de délivrance**

*Voir* **Délivrance**

**Obligation d'entretien**

*Voir* **Entretien**

**Obligation de procurer la jouissance**

*Voir* **Jouissance**

**Obligation de remettre le bien**

*Voir* **Remise du bien**

**Obligation de sécurité**

*Voir* **Sécurité**

**Obligation de supporter l'inspection, la visite du bien et certains travaux**

*Voir* **Inspection des lieux loués, Visite des lieux loués, Travaux**

**Obligation d'utiliser la chose**

*Voir* **Utilisation du bien**

**Odeurs**

Jouissance du bien, 177

**Office de révision du Code civil**, 3, 5

**Offre et acceptation**

Contenu, 40

*Voir* **Contrat de louage**

**Ordonnance**

Démolition, 252

*Voir aussi* **Injonction, Exécution forcée en nature**

**- P -**

**Personne handicapée**

Déménagement, 210

Résiliation du bail, 5

**Préavis**

Augmentation du loyer, 60

Dépôt du loyer, 186

Démolition, 247

Louage de consommation à long terme

– clause de déchéance du terme, 65

Louage résidentiel

– Avis irrégulier, 218

– Délais, 217

– Forme, 216

– Inspection du bien, 86

– Reconduction du bail avec modification, 225

– Réparations majeures non urgentes, 93

- Reprise du logement, 230
- Travaux, 86, 88
- Vente de l'immeuble, 231
- Visite des lieux, 86
- Résiliation, 199
  - Forme, 199
  - Nouveau locateur, 203, 204
  - Preuve, 199
- Voir aussi* **Avis**
- Préjudice sérieux**
- Voir* **Résiliation du bail**
- Prescription**
- Action en paiement du loyer, 67
- Prêt à usage**, 9, 11
- Preuve**
- Abandon des lieux
  - Motifs, 192
- Avis de résiliation, 199
- Bail par tolérance, 44
  - Loyer, 45
- Cession de bail ou sous-location
  - Refus, 21
- Clause abusive, 110
- Conflit entre deux locataires d'un même bien, 119
- Demande d'exécution forcée en nature, 117
- Démolition, 249
- Entretien
  - Obligation du locataire, 72, 74, 75, 82
- Garantie d'aptitude, 137
- Logement, 13
  - Usage des lieux, 13
- Louage résidentiel
  - Fraude à la loi, 32
- Loyer
  - Détermination du créancier, 58
- Remise du bien, 106
- Reprise du logement, 232, 234
  - Mauvaise foi, 239
- Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 243
- Trouble du voisinage, 98
- Utilisation du bien par le locataire, 94
- Privilège du locateur**
- Voir* **Locateur (privilège)**
- Prolongation du bail**
- Voir* **Reconduction du bail**
- Promesse de bail**, 41
- Propreté**
- Délivrance du bien, 126
- Malpropreté, 148
- Obligation du locataire, 81
- Travaux, 88
- Voir aussi* **Entretien**
- Propriétaire**
- Voir* **Locateur**
- Propriété superficielle**
- Reconnaissance, 17
- Voir aussi* **Bail à construction**

**Protection du consommateur**

*Voir* **Contrat de consommation, Garantie d'aptitude, Louage de consommation à long terme, Louage à valeur résiduelle garantie**

**Publicité des droits**

Bail non résidentiel, 9

Crédit-bail, 16

**- R -**

**Reconduction du bail**, 197, 198

Conditions, 213

Démolition, 251

Louage résidentiel, 219, 223

– De consentement mutuel, 221

– Locataires ayant droit, 222

– Modification du bail, 225

– Reprise du logement, 238

– Sans modification du bail, 226

• Délais, 226

– Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 245

Sûreté, 215

Tacite, 213

*Voir aussi* **Renouvellement du bail, Tacite reconduction**

**Recours**

Dispositions d'ordre public, 31

**Recours en paiement**

*Voir* **Action en paiement du loyer**

**Réduction du loyer**

*Voir* **Loyer**

**Refus de prendre possession**

Défaut de délivrance, 128

*Voir aussi* **Logement impropre à l'habitation**

**Régie du logement**

Aliénation d'un ensemble immobilier, 28

– Décision, 29

Augmentation des loyers, 59

– Convocation des parties, 60

– Critères, 62

Compétence, 4, 13, 32

Conversion en copropriété, 27

*Voir aussi* **Démolition, Logement, Louage résidentiel, Tribunal**

**Remise du bien**, 72, 103

Améliorations, 107

Biens du locataire, 108

Date de la restitution, 104

Défaut d'entretien, 105

Fardeau de preuve, 106

Obligation de conservation, 105

Perte, 105

Présomption, 106

Principe, 105

Résiliation du bail, 115

**Renouvellement du bail**

Clause d'option, 197

- Consentement tacite, 40  
*Voir aussi* **Reconduction du bail, Tacite reconduction**
- Réparations**
- Accessoires et parties communes de l'immeuble, 78  
 Augmentation du loyer, 62  
 Délivrance du bien, 123  
 Éviction du locataire, 4  
 Exécution, 143  
 Garantie d'aptitude, 138, 144  
 – Distinction, 133  
 Grosses réparations, 144, 147  
 Habitabilité, 150  
 Jouissance du bien, 174  
 Majeures et non urgentes, 92, 93  
 Menues réparations, 77, 80, 147  
 Nécessaires, 148  
 Obligation du locataire, 77  
 – Responsabilité, 79  
 • Du fait d'autrui, 80  
 – Sanction, 83  
 Obligation du locateur, 91, 141, 144  
 Réforme de 1991, 5  
 Remise du bien, 105  
 Réparations locatives, 80  
 – Non à la charge du locataire, 146  
 Sécurité, 149  
 Urgentes et nécessaires, 89  
 Responsabilité du locateur, 91  
 – Entrepreneur, 91
- Travaux  
 – Obligation du locataire, 84  
*Voir aussi* **Améliorations majeures, Conservation, Entretien, Travaux**
- Répétition de l'indu**  
 Paiement d'avance du loyer exigé d'avance, 56
- Reprise du logement**, 115, 230  
 Autorisation du tribunal, 240  
 Avis, 230  
 Bénéficiaire, 233  
 Bonne foi, 234  
 Copropriété indivise, 236  
 Date du départ, 237  
 Fardeau de la preuve, 232, 234  
 Indemnité, 237  
 Logement semblable disponible, 235  
 Sanction  
 – Dommages-intérêts, 239  
 – Reconduction du bail, 238  
 Vente de l'immeuble, 231
- Reprise de possession**  
*Voir* **Reprise de logement**
- Requête en jugement déclaratoire**  
 Loyer, 58
- Résidence familiale**  
 Cession de bail ou sous-location, 21  
 Pouvoir de louer, 48

**Résiliation du bail**

Abandon des lieux, 190  
 Absence de droits acquis, 114, 190  
 Automatique, 115  
 Avis, 199  
 Caractère répétitif de la faute, 114  
 Circonstances particulières, 210  
 Colocataires, 71  
 Conditions, 114  
 Conflit entre deux locataires d'un même bien, 119  
 Consentement mutuel, 201  
 De plein droit ou extrajudiciaire, 114, 115  
 Décès, 211  
 Déguerpissement, 115  
 Délai, 200  
 – Calcul, 200  
 Déménagement lié à l'état du locataire, 210  
 Dommages-intérêts, 115, 116  
 Effet du jugement, 115  
 Expropriation, 209  
 Faillite, 212  
 Faute du locateur, 190  
 Force majeure, 208  
 Inspection des lieux, 87  
 Logement impropre à l'habitation 210  
 Non-paiement du loyer, 68  
 Paiement avant jugement, 70  
 – Effet d'une clause résolutoire, 70  
 Préjudice sérieux, 69, 114, 190  
 Réparations, 90

Résiliation judiciaire, 190

Travaux, 88

Trouble de fait subi par un locataire, 161

Trouble du voisinage, 99

*Voir aussi* **Clause résolutoire**

**Responsabilité extracontractuelle**

Obligation de sécurité du locataire, 102

Obligation de sécurité du locateur, 139, 165

Option entre les régimes contractuel et extracontractuel, 74, 75, 79, 91, 94

Réparations par le locataire, 79

Responsabilité du gardien d'un bien, 74

Responsabilité du propriétaire d'un immeuble, 102

Sécurité, 165

Sous-location, 24

Trouble de fait subi par un locataire, 156

**Retenue du loyer**

*Voir* **Loyer**

**Risques**

*Voir* **Théorie des risques**

- S -

**Salubrité**

Délivrance du bien, 124

Obligation du locataire, 81

*Voir aussi* **Logement impropre à l'habitation**

**Sécurité**

Critères, 102  
 Danger inhérent, 168  
 – Connaissance, 168  
 Défectuosité dangereuse, 167  
 – Connaissance, 167  
 Distinction avec d'autres obligations, 164  
 Garantie d'aptitude, 139  
 Nature de l'obligation, 163  
 Obligation du locataire, 81, 102  
 – Responsabilité du locataire, 102  
 Obligation du locateur, 102, 163  
 Règles, 166  
 Réparations, 149  
 Responsabilité du locateur, 102  
 – Extracontractuelle, 165  
 Sanction, 166  
*Voir aussi* **Logement impropre à l'habitation**

**Serrure**

*Voir* **Clés**

**Sous-location, 10**

Avis, 20, 21  
 Augmentation du loyer, 59, 61  
 Clauses  
 – Incorporation par référence, 23  
 Conditions, 21, 24  
 Consentement du locateur, 20  
 – Personne indésirable, 20  
 – Procédure d'obtention, 21

– Refus, 20, 21

Définition, 19  
 Dispositions applicables, 18  
 Effets entre le locataire et le sous-locataire, 22  
 Effets entre le locateur principal et le locataire, 23  
 Effets entre le locateur principal et le sous-locataire, 24  
 Exception, 13  
 Expulsion du sous-locataire, 24  
 Fin du bail, 22  
 Formation, 20  
 Garantie des troubles, 22  
 Garantie d'aptitude, 130  
 Interprétation de "pour les faire exécuter", 18  
 Paiement du loyer, 24  
 Portée, 19  
 Reconduction du bail, 22, 224  
 Recours du locateur contre le sous-locataire, 24  
 Réforme de 1991, 5  
 Résiliation du bail, 23, 24  
 Responsabilité extracontractuelle, 24  
 Sanction, 21  
 Validité, 21  
*Voir aussi* **Cession de bail**

**Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 241**

Bonne foi du locateur, 243  
 Date du départ, 244  
 Éviction, 242

Indemnité, 244

Sanction, 245

### **Sûreté**

*Voir* **Reconduction du bail**

## - T -

**Tacite reconduction**, 40, 213

Clause d'option, 213

Colocataires, 214

Conditions, 213

Durée du bail, 214

Effets, 214

Locataire continue d'occuper les lieux, 213

*Voir aussi* **Reconduction du bail, Renouvellement du bail**

### **Théorie des risques**

Inexécution du contrat, 208

Notion de perte, 145

Obligation d'entretien

– Distinction, 145

Pertes causées par force majeure, 145

Trouble de fait causé par une personne autre qu'un locataire voisin, 162

*Voir aussi* **Force majeure**

**Transport de loyers**, 58

### **Travaux**

Conditions, 88

Contestation, 84

Droit du locateur, 84, 88

Modalités, 88

Obligation du locataire, 84

Obligation du locateur

– Exécutés par le locataire, 187, 188

– Réparations ou dépense urgente et nécessaire, 189

Refus du locataire, 88

Réintégration des lieux, 88

*Voir aussi* **Entretien, Réparations**

### **Tréfoncier**

*Voir* **Bail à construction**

### **Tribunal (pouvoirs)**

Clause abusive, 110

Clause exonératoire, 179

Clause résolutoire, 112

Démolition, 247

Exécution en nature, 194

Fraude à la loi, 32

Obligations du locateur

– Travaux exécutés par le locataire, 188

Reconduction du bail avec modification, 225

Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, 241, 245

Reprise du logement, 230, 240

Résiliation du bail, 114, 115

### **Trouble de fait subi par un locataire**

Auteur du trouble, 156

Caractère de persistance et de répétition, 158

Causé par un locataire voisin, 158

Causé par une personne autre qu'un locataire voisin, 162

Dénonciation au locateur, 160

Dommages-intérêts, 161

Garantie du locateur, 156

Illégitimité, 158, 159

Inconvénients excessifs de voisinage, 158

– Conditions, 158

Notion, 157

Présomption, 161

Réduction du loyer, 161

Résiliation du bail, 161

*Voir aussi* **Garantie d'éviction**

### **Trouble de voisinage**

Animal domestique, 97, 101

Bruit, 97

Conditions, 98, 158

Entre locateur et locataire, 101

Illégitimité, 98, 158, 159

Inconvénient normal, 98

Insulte, calomnie et agression, 101

Notion, 97

Préjudice sérieux, 114

Responsabilité du locataire, 97

Sanction, 99

Trouble persistant, 98, 158

*Voir aussi* **Garantie d'éviction, Trouble de fait subi par un locataire**

## **- U -**

**Usufruit, 10**

Usufruitier

– Pouvoir de louer, 48

### **Utilisation du bien par le locataire**

Amélioration, 95

Chauffage, 101

Critères, 96, 100, 101

Défectuosité ou détérioration

– Avis, 100

Déguerpissement, 100

Forme et destination du bien, 95

– Changements contraires à l'ordre public, 95

– Modifications substantielles, 96

Nature de l'obligation, 100

Nombre d'occupants, 101

Obligation d'utiliser le bien, 94

Prudence et diligence, 101

Responsabilité du locataire, 94

*Voir aussi* **Trouble de fait, Trouble de voisinage**

## **- V -**

### **Vente de l'immeuble**

Droit au maintien dans les lieux, 9, 205

Effet sur bail, 197, 202-207

Paiement du loyer, 58

Reprise du logement, 231

- Visite des lieux, 85
- Voir aussi* **Ensemble immobilier, Extinction du titre du locateur, Locateur (nouveau)**
- Vermine**, 148, 177
- Vice caché**
- Voir* **Garantie d'aptitude**
- Villégiature**
- Voir* **Logement**
- Visite des lieux**
- Droit du locateur, 85
- Jouissance du bien, 174
- Modalités, 86
- Nouveau locataire éventuel, 85
- Refus du locataire, 86
- Sanction, 87
- Vente de l'immeuble, 85
- Voir aussi* **Clés, Inspection des lieux**
- Voisin**
- Voir* **Trouble de voisinage**