

## Table des matières

<i>Remerciements</i> .....	vii
<i>Préface</i> .....	ix
<i>Avant-propos</i> .....	xi
<i>Table des abréviations</i> .....	xxx

### *Code civil du Québec*

(L.Q. 1991, c. 64)

#### LIVRE CINQUIÈME DES OBLIGATIONS

#### TITRE DEUXIÈME DES CONTRATS NOMMÉS

#### CHAPITRE QUATRIÈME DU LOUAGE

#### SECTION I DE LA NATURE DU LOUAGE

<b>Article 1851 : Définition du contrat de louage</b> .....	<b>7</b>
1851 100 Sources .....	7
1851 200 Travaux préparatoires .....	8
1851 300 Commentaires du ministre de la Justice .....	8
1851 400 Articles liés .....	8
<i>Commentaire</i>	
1851 500 Sommaire .....	9
1851 550 Définition du contrat de louage .....	9
1851 555 Locateur .....	12

LOUAGE IMMOBILIER – BAUX COMMERCIAUX

1851 560	Locataire . . . . .	14
1851 565	Lieux loués . . . . .	15
1851 570	Engagement à procurer la jouissance . . . . .	17
1851 575	Loyer . . . . .	19
1851 580	Début, durée et fin du bail . . . . .	20
1851 585	Droits et obligations du locateur . . . . .	22
1851 590	Droits et obligations du locataire . . . . .	24
1851 595	Capacité . . . . .	25
1851 600	Formation du bail – Position du problème . . . . .	27
1851 605	Formation du bail – Offre de location . . . . .	29
1851 610	Modification du bail . . . . .	34
1851 615	Qualification du bail et distinction avec d’autres contrats . . . . .	35
1851 620	Bail commercial et bail d’un logement . . . . .	42
1851 625	Application des dispositions du Code . . . . .	44
1851 630	Dispositions impératives du Code . . . . .	46
1851 635	Interprétation du bail . . . . .	48
1851 640	Contrat d’adhésion . . . . .	51
1851 645	Bonne foi . . . . .	54
1851 650	Clause d’entente complète . . . . .	56
1851 655	Clause d’exclusivité et clause d’usage . . . . .	57
1851 660	Preuve du bail . . . . .	60
1851 665	Délais stipulés dans le bail . . . . .	61
1851 670	Bail et contrat de franchise . . . . .	61
1851 675	Sûretés . . . . .	62
1851 680	Cautionnement . . . . .	64
<b>Article 1852 : Publication du bail . . . . .</b>		<b>68</b>
1852 100	Sources . . . . .	68
1852 200	Travaux préparatoires . . . . .	69
1852 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	69
1852 350	Version antérieure du <i>Code civil du Québec (1991)</i> . . . . .	69
1852 400	Articles liés . . . . .	70
<i>Commentaire</i>		
1852 500	Sommaire . . . . .	70
1852 550	Publication des droits résultant d’un bail . . . . .	70
1852 555	Disposition d’ordre public . . . . .	73
1852 560	Formes de publication du bail . . . . .	73
1852 565	Publication de l’offre de bail . . . . .	74
1852 570	Publication du sous-bail . . . . .	74
1852 575	Publication des amendements . . . . .	75
1852 580	Publication de la cession de bail . . . . .	76

TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 1853 : Présomption de bail</b> . . . . .	<b>77</b>
1853 100 Sources . . . . .	77
1853 200 Travaux préparatoires . . . . .	77
1853 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	78
1853 400 Articles liés . . . . .	78

*Commentaire*

1853 500 Sommaire . . . . .	78
1853 550 Présomption de l'entente locative . . . . .	79
1853 555 Présomption simple . . . . .	80
1853 560 Éléments essentiels de la présomption . . . . .	82
1853 565 Offre de location et bail par tolérance . . . . .	83
1853 570 Résiliation du bail par tolérance . . . . .	85
1853 575 Loyer . . . . .	85
1853 580 Effets du bail par tolérance . . . . .	86
1853 585 Bail par tolérance et entente verbale de location . . . . .	86

**SECTION II**  
**DES DROITS ET OBLIGATIONS**  
**RÉSULTANT DU BAIL**

§ 1. — *Dispositions générales*

<b>Article 1854 : Principales obligations du locateur</b> . . . . .	<b>89</b>
1854 100 Sources . . . . .	89
1854 200 Travaux préparatoires . . . . .	90
1854 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	91
1854 400 Articles liés . . . . .	91

*Commentaire*

1854 500 Sommaire . . . . .	91
1854 550 Obligations principales du locateur . . . . .	92
1854 555 Obligation de délivrance . . . . .	93
1854 560 Obligation de procurer la jouissance paisible . . . . .	94
1854 565 Garantie quant à l'usage . . . . .	97
1854 570 Garantie d'entretien . . . . .	98
1854 575 Responsabilité du locateur . . . . .	99
1854 580 Clause exonératoire . . . . .	100

<b>Article 1855 : Paiement du loyer et usage prudent des lieux</b> . . .	<b>103</b>
1855 100 Sources . . . . .	103
1855 200 Travaux préparatoires . . . . .	103
1855 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	104
1855 400 Articles liés . . . . .	104

*Commentaire*

1855 500	Sommaire . . . . .	104
1855 550	Obligations principales du locataire . . . . .	104
1855 555	Loyer . . . . .	105
1855 560	Loyer et contenance . . . . .	107
1855 565	Loyer brut, net, net-net, triple net, etc. . . . .	110
1855 570	Loyer additionnel . . . . .	113
1855 575	Taxes foncières . . . . .	117
1855 580	Recours . . . . .	118
1855 585	Hypothèque sur les loyers . . . . .	119
1855 590	Usage prudent et diligent des lieux loués . . . . .	119

**Article 1856 : Maintien de la forme et de la destination**

<b>des lieux loués. . . . .</b>	<b>121</b>	
1856 100	Sources . . . . .	121
1856 200	Travaux préparatoires . . . . .	121
1856 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	122
1856 400	Articles liés . . . . .	122

*Commentaire*

1856 500	Sommaire . . . . .	122
1856 550	Maintien de la forme et de la destination des lieux loués . . . . .	122
1856 555	Ordre public . . . . .	123
1856 560	Espace visé par l'interdiction . . . . .	124
1856 565	Nature de la modification visée par l'interdiction. . . . .	125
1856 570	Entrave à la libre jouissance . . . . .	127
1856 575	Changement de forme : illustrations . . . . .	128
1856 580	Changement de destination : illustrations . . . . .	128
1856 585	Limites à la prohibition . . . . .	131
1856 590	Sanctions . . . . .	132
1856 595	Clause d'usage . . . . .	133

**Article 1857 : Droits de vérification et de visite du locateur. . . . 134**

1857 100	Sources . . . . .	134
1857 200	Travaux préparatoires . . . . .	134
1857 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	135
1857 400	Articles liés . . . . .	136

*Commentaire*

1857 500	Sommaire . . . . .	136
1857 550	Droits du locateur . . . . .	137
1857 555	Exercice raisonnable . . . . .	137
1857 560	Droit de vérifier les lieux loués . . . . .	138
1857 565	Droit d'effectuer des travaux . . . . .	138

TABLE DES MATIÈRES

1857 570	Droit de visite à un locataire ou acquéreur éventuel . . . . .	140
<b>Article 1858 : Garantie – Trouble de droit . . . . . 141</b>		
1858 100	Sources . . . . .	141
1858 200	Travaux préparatoires . . . . .	141
1858 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	142
1858 400	Articles liés . . . . .	142
<i>Commentaire</i>		
1858 500	Sommaire . . . . .	142
1858 550	Garantie contre les troubles de droit . . . . .	143
1858 555	Nature du trouble . . . . .	143
1858 560	Ordre public . . . . .	144
1858 565	Modalité et sanction . . . . .	145
<b>Article 1859 : Responsabilité du locateur – Fait d’un tiers . . . . 147</b>		
1859 100	Sources . . . . .	147
1859 200	Travaux préparatoires . . . . .	148
1859 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	148
1859 400	Articles liés . . . . .	149
<i>Commentaire</i>		
1859 500	Sommaire . . . . .	149
1859 550	Responsabilité du locateur pour les troubles de fait . . . . .	149
1859 555	Trouble de fait . . . . .	150
1859 560	Trouble de fait apporté par un tiers qui n’est pas locataire du même immeuble . . . . .	152
1859 565	Trouble de fait apporté par un tiers locataire . . . . .	153
1859 570	Locataire du même bien . . . . .	154
1859 575	Recours du locataire contre l’auteur du trouble qui n’est pas locataire . . . . .	156
1859 580	Responsabilité du locateur pour le préjudice causé par le locataire à un tiers . . . . .	157
<b>Article 1860 : Conduite du locataire à l’égard des autres locataires . . . . . 159</b>		
1860 100	Sources . . . . .	159
1860 200	Travaux préparatoires . . . . .	159
1860 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	160
1860 400	Articles liés . . . . .	161
<i>Commentaire</i>		
1860 500	Sommaire . . . . .	161
1860 550	Obligation des locataires entre eux . . . . .	161
1860 555	Norme de conduite des locataires entre eux . . . . .	162

LOUAGE IMMOBILIER – BAUX COMMERCIAUX

1860 560	Responsabilité du fait du tiers auquel le locataire permet l'accès aux lieux . . . . .	164
1860 565	Recours entre locataires . . . . .	164
1860 570	Recours du locateur . . . . .	165
<b>Article 1861 : Recours du locataire troublé par un autre locataire . . . . . 166</b>		
1861 100	Sources . . . . .	166
1861 200	Travaux préparatoires . . . . .	166
1861 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	167
1861 400	Articles liés . . . . .	168
<i>Commentaire</i>		
1861 500	Sommaire . . . . .	168
1861 550	Recours en cas de trouble entre locataires . . . . .	168
1861 555	Troubles causés par un autre locataire . . . . .	169
1861 560	Recours contre le locateur . . . . .	170
1861 565	Obligation du locataire de dénoncer le trouble – Persistance du trouble . . . . .	172
1861 570	Recours du locateur contre le locataire fautif . . . . .	173
<b>Article 1862 : Responsabilité du locataire – Pertes . . . . . 174</b>		
1862 100	Sources . . . . .	174
1862 200	Travaux préparatoires . . . . .	174
1862 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	175
1862 400	Articles liés . . . . .	176
<i>Commentaire</i>		
1862 500	Sommaire . . . . .	176
1862 550	Responsabilité du locataire pour la perte survenue aux lieux loués . . . . .	176
1862 555	Régime de responsabilité (hors incendie) . . . . .	178
1862 560	Exonération . . . . .	180
1862 565	Régime contractuel . . . . .	182
1862 570	Responsabilité – Incendie . . . . .	183
1862 575	Personnes à qui le locataire permet l'accès à l'immeuble . . . . .	183
1862 580	Pertes visées . . . . .	184
1862 585	Synthèse . . . . .	186
1862 590	Historique . . . . .	187
<b>Article 1863 : Inexécution – Recours . . . . . 188</b>		
1863 100	Sources . . . . .	188
1863 200	Travaux préparatoires . . . . .	189
1863 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	190
1863 400	Articles liés . . . . .	190

TABLE DES MATIÈRES

*Commentaire*

1863 500	Sommaire . . . . .	191
1863 550	Inexécution et recours . . . . .	191
1863 555	Régime juridique . . . . .	194
1863 560	Entente précontractuelle . . . . .	195
1863 565	Exécution en nature . . . . .	196
1863 570	Dommmages-intérêts compensatoires – Principes . . . . .	198
1863 575	Préjudice du locateur à la suite de la fin prématurée du bail par la faute du locataire . . . . .	200
1863 580	Préjudice du locataire à la suite de son départ par la faute du locateur . . . . .	206
1863 585	Clause pénale . . . . .	207
1863 590	Clause d’honoraires extrajudiciaires . . . . .	211
1863 595	Dommmages-intérêts punitifs . . . . .	214
1863 600	Résiliation – Principes . . . . .	217
1863 605	Résiliation judiciaire et de plein droit – Historique . . . . .	219
1863 610	Résiliation – Préjudice sérieux . . . . .	222
1863 615	Résiliation de plein droit en l’absence de clause de résiliation . . . . .	225
1863 620	Clause de résiliation de plein droit – Principe et validité . . . . .	226
1863 625	Clause de résiliation de plein droit – Importance du défaut . . . . .	229
1863 630	Clause de résiliation de plein droit – Exercice . . . . .	230
1863 635	Résiliation de plein droit – Contrôle <i>a posteriori</i> . . . . .	234
1863 640	Résiliation de plein droit et résiliation judiciaire – Cumul interdit . . . . .	237
1863 645	Résiliation du bail et <i>Loi sur la faillite et l’insolvabilité</i> . . . . .	239
1863 650	Diminution du loyer . . . . .	242
1863 655	Clause exonératoire . . . . .	244
1863 660	Exception d’inexécution et droit à la compensation . . . . .	251
1863 665	Prescription . . . . .	253
1863 670	Recours – Compétence d’attribution . . . . .	254
1863 675	Recours – Procédure . . . . .	259
1863 680	Ordonnance de sauvegarde et injonction interlocutoire . . . . .	262
1863 685	Ordonnance de sauvegarde pour paiement du loyer . . . . .	266

§ 2. — *Des réparations*

<b>Article 1864 : Réparations nécessaires . . . . .</b>	<b>273</b>	
1864 100	Sources . . . . .	273
1864 200	Travaux préparatoires . . . . .	273
1864 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	274
1864 400	Articles liés . . . . .	274

*Commentaire*

1864 500	Sommaire .....	275
1864 550	Répartition de la charge relative aux réparations nécessaires .....	275
1864 555	Réparations à la charge du locateur .....	277
1864 560	Réparations à la charge du locataire .....	278
1864 565	Transfert de la charge des réparations au locataire .....	279

**Article 1865 : Réparations urgentes et nécessaires ..... 281**

1865 100	Sources .....	281
1865 200	Travaux préparatoires .....	282
1865 300	Commentaires du ministre de la Justice .....	283
1865 400	Articles liés .....	283

*Commentaire*

1865 500	Sommaire .....	283
1865 550	Réparations nécessaires et urgentes .....	284
1865 555	Réparations nécessaires .....	285
1865 560	Caractère urgent des réparations .....	286
1865 565	Droits du locataire .....	287

**Article 1866 : Avis – Défectuosité ou détérioration  
importante ..... 289**

1866 100	Sources .....	289
1866 200	Travaux préparatoires .....	289
1866 300	Commentaires du ministre de la Justice .....	289
1866 400	Articles liés .....	290

*Commentaire*

1866 500	Sommaire .....	290
1866 550	Dénonciation par le locataire des problèmes affectant les lieux loués .....	290
1866 555	Défectuosité et détérioration substantielle .....	291
1866 560	Modalités de dénonciation .....	292
1866 565	Objectifs de la dénonciation .....	292

**Article 1867 : Pouvoirs du tribunal – Réparation ou  
amélioration ..... 294**

1867 100	Sources .....	294
1867 200	Travaux préparatoires .....	295
1867 300	Commentaires du ministre de la Justice .....	296
1867 400	Articles liés .....	296

*Commentaire*

1867 500	Sommaire .....	296
----------	----------------	-----

TABLE DES MATIÈRES

1867 550	Inexécution des travaux par le locateur . . . . .	297
1867 555	Travaux visés . . . . .	298
1867 560	Retenue du loyer . . . . .	300
1867 565	Procédure . . . . .	300
<b>Article 1868 : Réparations urgentes . . . . .</b>		<b>302</b>
1868 100	Sources . . . . .	302
1868 200	Travaux préparatoires . . . . .	303
1868 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	304
1868 400	Articles liés . . . . .	304
<i>Commentaire</i>		
1868 500	Sommaire . . . . .	304
1868 550	Réparations et dépenses sans autorisation . . . . .	305
1868 555	Réparations ou dépenses urgentes et nécessaires . . . . .	306
1868 560	Avis au locateur . . . . .	308
1868 565	Gestion d'affaires . . . . .	308
<b>Article 1869 : Reddition de compte . . . . .</b>		<b>310</b>
1869 100	Sources . . . . .	310
1869 200	Travaux préparatoires . . . . .	310
1869 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	311
1869 400	Articles liés . . . . .	311
<i>Commentaire</i>		
1869 500	Sommaire . . . . .	312
1869 550	Reddition de compte . . . . .	312
<b>§ 3. — De la sous-location du bien et de la cession du bail</b>		
<b>Article 1870 : Sous-location et cession de bail . . . . .</b>		<b>315</b>
1870 100	Sources . . . . .	315
1870 200	Travaux préparatoires . . . . .	316
1870 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	317
1870 400	Articles liés . . . . .	317
<i>Commentaire</i>		
1870 500	Sommaire . . . . .	317
1870 550	Cession et sous-location . . . . .	318
1870 555	Ordre public . . . . .	320
1870 560	Obligation d'aviser le locateur . . . . .	322
1870 565	Convention de sous-location . . . . .	323
1870 570	Cession du bail . . . . .	324
1870 575	Caractérisation incertaine de l'opération . . . . .	326

LOUAGE IMMOBILIER – BAUX COMMERCIAUX

1870 580	Sous-location – Option de renouvellement . . . . .	327
1870 585	Sous-location – Relations entre les parties . . . . .	327
1870 590	Sous-location et cession de bail – Intérêt de la distinction . . . . .	329
1870 595	Publication au registre foncier . . . . .	331
<b>Article 1871 : Sous-location et cession – Refus du locateur . . . .</b>		<b>332</b>
1871 100	Sources . . . . .	332
1871 200	Travaux préparatoires . . . . .	333
1871 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	333
1871 400	Articles liés . . . . .	334
<i>Commentaire</i>		
1871 500	Sommaire . . . . .	334
1871 550	Consentement du locateur à la cession du bail ou à la sous-location . . . . .	334
1871 555	Ordre public . . . . .	336
1871 560	Motif de refus – Généralités . . . . .	337
1871 565	Motifs de refus inacceptables . . . . .	338
1871 570	Motifs de refus valables . . . . .	339
1871 575	Clause de cession et de sous-location . . . . .	341
1871 580	Communication du refus par le locateur . . . . .	343
1871 585	Recours du locataire . . . . .	344
1871 590	Recours du locateur . . . . .	345
<b>Article 1872 : Sous-location et cession du bail –</b>		
<b>Remboursement des dépenses . . . . .</b>		<b>347</b>
1872 100	Sources . . . . .	347
1872 200	Travaux préparatoires . . . . .	347
1872 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	348
1872 400	Articles liés . . . . .	348
<i>Commentaire</i>		
1872 500	Sommaire . . . . .	348
1872 550	Remboursement des dépenses . . . . .	348
1872 555	Ordre public . . . . .	350
<b>Article 1873 : Cession du bail – Décharge du locataire . . . . .</b>		<b>351</b>
1873 100	Sources . . . . .	351
1873 200	Travaux préparatoires . . . . .	351
1873 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	352
1873 400	Articles liés . . . . .	352
<i>Commentaire</i>		
1873 500	Sommaire . . . . .	352

TABLE DES MATIÈRES

1873 550	Cession du bail et libération du locataire . . . . .	352
1873 555	Décharge du locataire-cédant . . . . .	353
1873 560	Ordre public . . . . .	354
1873 565	Effet de la cession sur la caution . . . . .	355
1873 570	Faillite du locataire-cessionnaire . . . . .	356
<b>Article 1874 : Sous-location – Réclamation financière</b>		
<b>du locateur au sous-locataire . . . . .</b>		<b>358</b>
1874 100	Sources . . . . .	358
1874 200	Travaux préparatoires . . . . .	358
1874 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	359
1874 400	Articles liés . . . . .	359
<i>Commentaire</i>		
1874 500	Sommaire . . . . .	360
1874 550	Recours du locateur contre le sous-locataire . . . . .	360
1874 555	Nature et étendue du recours . . . . .	361
1874 560	Modalités du recours . . . . .	362
1874 565	Paiement fait par anticipation . . . . .	362
<b>Article 1875 : Résiliation de la sous-location . . . . . 364</b>		
1875 100	Sources . . . . .	364
1875 200	Travaux préparatoires . . . . .	364
1875 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	364
1875 400	Articles liés . . . . .	365
<i>Commentaire</i>		
1875 500	Sommaire . . . . .	365
1875 550	Résiliation du sous-bail à la demande du locateur . . . . .	365
1875 555	Recours du locateur eu égard au sous-bail . . . . .	366
<b>Article 1876 : Recours du sous-locataire contre le locateur . . . . 368</b>		
1876 100	Sources . . . . .	368
1876 200	Travaux préparatoires . . . . .	368
1876 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	368
1876 400	Articles liés . . . . .	369
<i>Commentaire</i>		
1876 500	Sommaire . . . . .	369
1876 550	Recours du sous-locataire . . . . .	369
1876 555	Recours contractuel . . . . .	370
1876 560	Droits visés . . . . .	371
1876 565	Recours extracontractuel du sous-locataire contre le locateur . . . . .	372
1876 570	Recours du sous-locataire contre le locataire . . . . .	374

**SECTION III**  
**DE LA FIN DU BAIL**

<b>Article 1877 : Fin du bail</b> .....	<b>375</b>
1877 100 Sources .....	375
1877 200 Travaux préparatoires .....	375
1877 300 Commentaires du ministre de la Justice .....	376
1877 400 Articles liés .....	376
<i>Commentaire</i>	
1877 500 Sommaire .....	376
1877 550 Fin du bail .....	377
1877 555 Fin du bail à durée fixe .....	377
1877 560 Fin du bail à durée indéterminée .....	379
1877 565 Qualification du caractère fixe ou indéterminé de la durée du bail .....	380
1877 570 Effet de la fin du bail sur la relation contractuelle .....	381
<b>Article 1878 : Reconduction du bail</b> .....	<b>382</b>
1878 100 Sources .....	382
1878 200 Travaux préparatoires .....	382
1878 300 Commentaires du ministre de la Justice .....	382
1878 400 Articles liés .....	382
<i>Commentaire</i>	
1878 500 Sommaire .....	383
1878 550 Reconduction du bail .....	383
1878 555 Terminologie : « reconduction » et « renouvellement » .....	385
1878 560 Reconduction expresse .....	387
1878 565 Clause de reconduction – Caractéristiques .....	389
1878 570 Clause de reconduction – Conditions de validité .....	391
1878 575 Clause de reconduction – Fixation du loyer .....	392
1878 580 Clause de reconduction – Reconduction automatique ou par levée d’option .....	395
1878 585 Clause de reconduction – Interprétation .....	396
1878 590 Clause de reconduction – Exercice et délais .....	398
1878 595 Clause de reconduction – Publication .....	402
1878 600 Clause de reconduction – Défaut du locataire .....	403
1878 605 Clause de reconduction – Indivisibilité .....	403
1878 610 La reconduction engendre un nouveau bail .....	404
1878 615 Cession du bail par le locataire .....	406
1878 620 Rétribution du courtier immobilier en cas de reconduction du bail .....	407
1878 625 Droits sur les mutations immobilières .....	409

TABLE DES MATIÈRES

1878 630	Reconduction et bonne foi . . . . .	410
<b>Article 1879 : Reconduction tacite . . . . . 412</b>		
1879 100	Sources . . . . .	412
1879 200	Travaux préparatoires . . . . .	412
1879 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	413
1879 400	Articles liés . . . . .	413
<i>Commentaire</i>		
1879 500	Sommaire . . . . .	413
1879 550	Tacite reconduction . . . . .	414
1879 555	Présomption simple . . . . .	416
1879 560	Occupation des lieux par le locataire pendant dix jours . . . . .	419
1879 565	Opposition du locateur . . . . .	420
1879 570	Fardeau de preuve . . . . .	422
1879 575	Relation des parties en cas de non-application de l'article 1879 C.c.Q. . . . .	422
1879 580	Distinction entre bail reconduit tacitement et bail par tolérance . . . . .	423
1879 585	Survie des stipulations du bail . . . . .	424
1879 590	Loyer du bail reconduit tacitement . . . . .	425
1879 595	Durée et fin du bail reconduit . . . . .	426
1879 600	Extinction de la sûreté . . . . .	427
1879 605	Stipulation d'augmentation du loyer si le locataire demeure dans les lieux . . . . .	427
<b>Article 1880 : Terme maximum du bail . . . . . 429</b>		
1880 100	Sources . . . . .	429
1880 200	Travaux préparatoires . . . . .	429
1880 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	429
1880 400	Articles liés . . . . .	429
<i>Commentaire</i>		
1880 500	Sommaire . . . . .	430
1880 550	Durée maximale du bail . . . . .	430
1880 555	Durée maximale de cent ans . . . . .	431
1880 560	Validité du bail . . . . .	432
<b>Article 1881 : Reconduction de la sûreté consentie par un tiers . . . . . 433</b>		
1881 100	Sources . . . . .	433
1881 200	Travaux préparatoires . . . . .	433
1881 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	433
1881 400	Articles liés . . . . .	434

*Commentaire*

1881 500	Sommaire . . . . .	434
1881 550	Garantie des obligations du locataire par un tiers . . . . .	434
1881 555	Controverse lorsque la faculté de reconduction est stipulée dans le bail . . . . .	436
1881 560	Sort de la sûreté consentie par le locataire original lors de la cession du bail . . . . .	442

**Article 1882 : Résiliation du bail à durée indéterminée . . . . . 445**

1882 100	Sources . . . . .	445
1882 200	Travaux préparatoires . . . . .	445
1882 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	446
1882 400	Articles liés . . . . .	446

*Commentaire*

1882 500	Sommaire . . . . .	446
1882 550	Faculté de résiliation . . . . .	447
1882 555	Délai de l’avis de résiliation . . . . .	449
1882 560	Forme et preuve de l’avis de résiliation . . . . .	450

**Article 1883 : Résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer . . . . . 452**

1883 100	Sources . . . . .	452
1883 200	Travaux préparatoires . . . . .	452
1883 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	453
1883 350	Version antérieure du <i>Code civil du Québec (1991)</i> . . . . .	454
1883 400	Articles liés . . . . .	454

*Commentaire*

1883 500	Sommaire . . . . .	454
1883 550	Résiliation pour défaut de paiement du loyer . . . . .	454
1883 560	Date ultime du paiement . . . . .	456
1883 565	Montant dû . . . . .	458

**Article 1884 : Effet du décès de l’une des parties . . . . . 460**

1884 100	Sources . . . . .	460
1884 200	Travaux préparatoires . . . . .	460
1884 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	460
1884 400	Articles liés . . . . .	460

*Commentaire*

1884 500	Sommaire . . . . .	461
1884 550	Décès d’une partie . . . . .	461

TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 1885 : Droit de visite et d’affichage</b>	<b>463</b>
1885 100 Sources	463
1885 200 Travaux préparatoires	463
1885 300 Commentaires du ministre de la Justice	464
1885 400 Articles liés	464
<i>Commentaire</i>	
1885 500 Sommaire	464
<b>Article 1886 : Aliénation des lieux loués – Transfert du bail au nouveau propriétaire</b>	<b>466</b>
1886 100 Sources	466
1886 200 Travaux préparatoires	467
1886 300 Commentaires du ministre de la Justice	468
1886 400 Articles liés	468
<i>Commentaire</i>	
1886 500 Sommaire	468
1886 550 Survie du bail en cas de changement de propriétaire	468
1886 555 Maintien du bail – Position du problème et historique	470
1886 560 Aliénation ou extinction du titre du locateur	472
1886 565 Cession légale du bail au nouveau propriétaire	474
1886 570 Étendue des droits transmis	477
1886 575 Engagement conventionnel de l’acquéreur à respecter le bail	482
<b>Article 1887 : Aliénation des lieux loués – Résiliation du bail par le nouveau propriétaire</b>	<b>485</b>
1887 100 Sources	485
1887 200 Travaux préparatoires	486
1887 300 Commentaires du ministre de la Justice	487
1887 400 Articles liés	488
<i>Commentaire</i>	
1887 500 Sommaire	488
1887 550 Résiliation du bail par le nouveau propriétaire	489
1887 555 Date de la résiliation du bail à durée fixe	491
1887 560 Préavis écrit	492
1887 565 Absence de renonciation tacite du locateur	492
1887 570 Date de la publication du bail	493
1887 575 Connaissance du bail par le tiers acquéreur	495
1887 580 Responsabilité du locateur-cédant à l’égard du locataire	499
<b>Article 1888 : Expropriation des lieux loués</b>	<b>503</b>
1888 100 Sources	503

LOUAGE IMMOBILIER – BAUX COMMERCIAUX

1888 200	Travaux préparatoires . . . . .	503
1888 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	504
1888 400	Articles liés . . . . .	504
<i>Commentaire</i>		
1888 500	Sommaire . . . . .	504
1888 550	Fin du bail du fait de l'expropriation . . . . .	505
1888 555	Expropriation partielle . . . . .	506
1888 560	Indemnisation du locataire . . . . .	506
<b>Article 1889 : Expulsion du locataire . . . . .</b>		<b>508</b>
1889 100	Sources . . . . .	508
1889 200	Travaux préparatoires . . . . .	508
1889 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	509
1889 400	Articles liés . . . . .	509
<i>Commentaire</i>		
1889 500	Sommaire . . . . .	509
1889 550	Expulsion du locataire. . . . .	509
1889 555	Situations litigieuses . . . . .	510
1889 560	Autorisation judiciaire. . . . .	511
1889 565	Véhicule procédural . . . . .	515
1889 570	Compétence d'attribution . . . . .	517
<b>Article 1890 : Fin du bail – Restitution des lieux loués. . . . .</b>		<b>519</b>
1890 100	Sources . . . . .	519
1890 200	Travaux préparatoires . . . . .	519
1890 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	520
1890 400	Articles liés . . . . .	520
<i>Commentaire</i>		
1890 500	Sommaire . . . . .	520
1890 550	Restitution des lieux à la fin du bail . . . . .	521
1890 555	État des lieux. . . . .	524
1890 560	Présomption. . . . .	525
1890 565	Moment de l'intervention du locateur. . . . .	526
1890 570	Mise en demeure. . . . .	527
1890 575	Changement dû à l'usure normale, à la vétusté ou à la force majeure. . . . .	528
1890 580	Fardeau de preuve du locateur et moyens de défense du locataire . . . . .	529
1890 585	Préjudice du locateur. . . . .	530
1890 590	Préjudice du locateur pour l'indisponibilité des lieux durant les travaux de remise en état . . . . .	532
1890 595	Vente de l'immeuble après la fin du bail. . . . .	532

TABLE DES MATIÈRES

1890 600	Responsabilité environnementale . . . . .	533
<b>Article 1891 : Fin du bail – Sort des constructions, ouvrages et plantations . . . . . 534</b>		
1891 100	Sources . . . . .	534
1891 200	Travaux préparatoires . . . . .	534
1891 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	535
1891 400	Articles liés . . . . .	535
<i>Commentaire</i>		
1891 500	Sommaire . . . . .	535
1891 550	Enlèvement des constructions, ouvrages et plantations à la fin du bail . . . . .	536
1891 555	Distinction entre les différentes situations visées par l'article 1891 C.c.Q. . . . .	538
1891 560	Remise en état par le locataire . . . . .	539
1891 565	Abandon des constructions et des ouvrages par le locataire . . . . .	539
1891 570	Valeur des constructions, ouvrages ou plantations . . . . .	540
1891 575	Retrait des meubles . . . . .	540
BIBLIOGRAPHIE . . . . .		543
TABLE DE LA JURISPRUDENCE . . . . .		555
INDEX ANALYTIQUE . . . . .		607

