

SOMMAIRE

PARTIE I-	INTRODUCTION.....	1
Chapitre I-	Historique de la tenance à bail.....	3
PARTIE II-	DE LA TENANCE À BAIL.....	61
Chapitre II-	La nature du bail.....	63
Chapitre III-	La nature de l'occupation des garnis, des meublés et des pensions.....	93
Chapitre IV-	Occupation au compte de l'employeur.....	143
Chapitre V-	Maisons mobiles et emplacements de maisons mobiles.....	161
Chapitre VI-	Catégories de tenances à bail.....	205
Chapitre VII-	Le bail distingué de <i>l'interresse termini</i>	279
Chapitre VIII-	Le bail distingué du profit à prendre.....	291
PARTIE III-	DE LA CONVENTION DE LOCATION.....	305
Chapitre IX-	La convention de location.....	307
Chapitre X-	Les formules abrégées de baux.....	339
Chapitre XI-	L'enregistrement des baux.....	359
Chapitre XII-	Cession et sous-location.....	379
PARTIE IV-	DES OBLIGATIONS DES PARTIES.....	445
Chapitre XIII-	L'obligation du propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux.....	447

Chapitre XIV-	Le loyer	499
Chapitre XV-	Entretien et réparations	585
Chapitre XVI-	Les accessoires fixes.	657
PARTIE V-	DE L'EXTINCTION DE LA TENANCE À BAIL.	675
Chapitre XVII-	Déchéance du terme (reprise de possession)	677
Chapitre XVIII-	La résignation et la fusion.	727
PARTIE VI-	ANNEXES.	741
Annexe A-	Autorisations.	745
Annexe B-	Contrats de location	752
Annexe C-	Baux agricoles.	754
Annexe D-	Baux commerciaux	761
Annexe E-	Baux résidentiels	832
Annexe F-	Cession	865
Annexe G-	Sous-locations	868
Annexe H-	Renouvellement du bail	872
	TABLE DE LA LÉGISLATION.	875
	TABLE DE LA JURISPRUDENCE	919
	INDEX ANALYTIQUE	963

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I- INTRODUCTION	1
CHAPITRE I- HISTORIQUE DE LA TENANCE À BAIL	3
A. L'origine du domaine à bail.....	3
B. Le domaine à bail comme bien personnel.....	13
C. La convention de location : domaine à bail ou contrat	17
D. Historique de la réforme du droit relatif à la location résidentielle	26
1. Réforme des années 1970	26
2. Ontario.....	27
a) Réforme de 1968 – Commission de réforme du droit de l'Ontario	27
b) Réforme de 1972 – Modification législative concernant l'éviction et la prise de possession	35
c) Réforme de 1975 – Sécurité des locations et contrôle des loyers.....	35
d) Réforme de 1978 – Livre vert proposant une Commission du logement	37
e) Réforme de 1987 – Codification de la règle <i>Street</i> <i>c. Montford</i>	39
f) Réforme de 1994 – Modifications législatives concernant les maisons de soins	39
g) Réforme de 1997 – Loi de 1997 sur la protection des locataires.....	40

h) Réforme de 2006 – <i>Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation</i>	40
3. Manitoba	41
4. Nouvelle-Écosse	42
5. Nouveau-Brunswick	43
6. Établissement des tribunaux de logement	45
E. Préséance des lois sur la location résidentielle sur tout autre loi ou convention à l’effet contraire.	50
1. Dans les provinces et les territoires de common law juridiquement bilingues	50
a) Manitoba – <i>Loi sur la location à usage d’habitation</i>	51
b) Nouveau-Brunswick – <i>Loi sur la location de locaux d’habitation</i>	51
c) Ontario – <i>Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation</i>	52
d) Nunavut – <i>Loi sur la location des locaux d’habitation</i>	53
e) Territoires du Nord-Ouest <i>Loi sur la location des locaux d’habitation</i>	53
f) Territoires du Yukon (officiellement bilingue depuis 1988) – <i>Loi sur la location immobilière, partie IV</i> . . .	54
2. Les provinces de common law juridiquement unilingues.	54
a) Alberta – <i>Residential Tenancies Act</i>	55
b) Colombie-Britannique – <i>Residential Tenancy Act</i> . . .	55
c) Île-du-Prince-Édouard – <i>Rental Residential Property Act</i>	55
d) Nouvelle-Écosse – <i>Residential Tenancies Act</i>	56
e) Saskatchewan – <i>Residential Tenancies Act, 2006</i> . . .	57
f) Terre-Neuve – <i>The Residential Tenancy Act, 2000</i> . . .	57

F. Lois sur la location commerciale et leur champ d'application	58
1. Les provinces et territoires de common law juridiquement bilingues	58
a) Manitoba – <i>Loi sur le louage d'immeubles</i>	58
b) Nouveau-Brunswick – <i>Loi sur les propriétaires et locataires</i>	58
c) Ontario – <i>Loi sur la location commerciale</i>	58
d) Territoires du Nord-Ouest – <i>Loi sur la location commerciale</i>	59
e) Territoires du Yukon – <i>Loi sur la location immobilière</i>	59
2. Les provinces juridiquement unilingues	59
a) Alberta – <i>Landlord's Right on Bankruptcy Act</i>	59
b) Colombie-Britannique – <i>Commercial Tenancy Act</i>	59
c) Île-du-Prince-Édouard – <i>Landlord and Tenant Act</i>	59
d) Nouvelle-Écosse – <i>Tenancies and Distress for Rent Act</i> et <i>Overholding Tenants Act</i>	60
e) Saskatchewan – <i>Landlord and Tenant Act</i>	60
f) Terre-Neuve – <i>Conveyancing Act</i>	60
G. Lois sur le contrôle du loyer et leur champ d'application	60
PARTIE II- DE LA TENANCE À BAIL	61
CHAPITRE II- LA NATURE DU BAIL	63
A. La classification : questions préliminaires	63
B. Le bail distingué du permis d'occupation – effets respectifs	64
C. Les critères distinctifs : la règle de l'affaire <i>Addiscombe Garden Estates</i>	69

1. Remarques générales	69
2. L'approche du bilan de l'affaire <i>Addiscombe Garden Estates</i>	70
D. L'approche du bilan dans le contexte de la location commerciale	73
1. Les stations-service	73
2. Les franchises	79
3. Les salles de buanderie	82
4. Les salles de jeux	86
5. Les emplacements au marché	88
6. Les loges « sky-high »	89
E. L'approche du bilan dans le contexte de la location résidentielle	92
CHAPITRE III- LA NATURE DE L'OCCUPATION DES GARNIS, DES MEUBLÉS ET DES PENSIONS	93
A. Nature de l'occupation – permission ou tenance à bail ?	93
B. Remarques terminologiques	94
C. La règle de l'affaire <i>Street c. Mountford</i>	95
D. L'effet de la règle de l'affaire <i>Street c. Mountford</i>	103
E. Les dispositions législatives relatives aux garnis, meublés et pensions	112
1. Provinces accordant un statut particulier aux personnes occupant un garni, un meublé ou une pension	112
a) Manitoba	113
b) Ontario	114
c) Territoires du Nord-Ouest	120
d) Colombie-Britannique	120

2. Provinces qui n'accordent pas de statut particulier aux personnes occupant un garni, un meublé ou une pension	120
a) Nouveau-Brunswick	120
b) Alberta	121
c) Île-du-Prince-Édouard	121
d) Nouvelle-Écosse	121
e) Saskatchewan	122
f) Terre-Neuve	122
F. Les maisons de soins	123
G. Logements exclus du champ d'application de diverses lois portant sur la location résidentielle	125
1. Logements dans lesquels l'occupant partage une salle de bain ou une cuisine avec le propriétaire	125
2. Logements à vocation purement commerciale	126
a) Logements occupés de façon saisonnière ou temporaire pour fins de vacances	126
b) Logements touristiques offerts par les auberges, les hôtels et autres établissements accueillant les voyageurs	127
3. Logements fournis par des établissements institutionnels privés ou publics	131
a) Logements fournis aux personnes qui ont besoin d'abris temporaires	131
b) Logements fournis par les établissements d'enseignements à leurs étudiants et étudiantes	132
c) Logements fournis par les hôpitaux, les maisons de soins infirmiers ou les maisons pour personnes âgées	134
d) Logements fournis par les établissements religieux aux fins pour lesquelles ils sont constitués	136

e)	Logements fournis par les maisons de correction, des établissements pénitenciers, des établissements thérapeutiques et de réadaptation	136
4.	Locaux occupés à des fins commerciales ou agricoles et auxquels sont rattachés des locaux d'habitation sous un bail unique	137
a)	Locaux occupés à des fins commerciales	137
b)	Locaux occupés à des fins agricoles	141
CHAPITRE IV- OCCUPATION AU COMPTE DE L'EMPLOYEUR		143
A.	La nature de l'occupation : permission ou tenance à bail	143
B.	Dispositions législatives concernant les concierges, gardiens ou gérants	148
1.	Les provinces et territoires de common law juridiquement bilingues	148
a)	Manitoba	148
b)	Ontario	150
c)	Territoires du Nord-Ouest	153
2.	Les provinces de common law juridiquement unilingues	154
a)	Colombie-Britannique	154
b)	Nouvelle-Écosse	154
c)	Saskatchewan	155
C.	Dispositions législatives visant les personnes occupant un logement appartenant à leur employeur	155
1.	Les provinces et territoires de common law juridiquement bilingues	155
a)	Manitoba	155
b)	Ontario	156

c) Territoires du Nord-Ouest	158
2. Les provinces de common law juridiquement unilingues	159
a) Alberta	159
b) Colombie-Britannique	159
c) Nouvelle-Écosse	159
d) Saskatchewan	160
CHAPITRE V- MAISONS MOBILES ET EMPLACEMENTS DE MAISONS MOBILES	161
A. Nature de l'occupation	161
1. La position en common law – permis d'occupation	161
2. Effets des dispositions législatives – tenances à bail	163
B. Dispositions législatives : provinces et territoires de common law juridiquement bilingues	165
1. Manitoba – <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>	166
a) Champ d'application	166
b) Obligations du propriétaire	166
c) Frais interdits	167
d) Obligations du locataire	168
2. Nouveau-Brunswick – <i>Loi sur la location de locaux d'habitation</i>	169
a) Champ d'application	169
b) Durée de la location de l'emplacement de maison mobile et résiliation de la location	170
c) Restriction au droit de résiliation du propriétaire	170
d) Obligations du propriétaire	172
e) Obligations du locataire	173

f)	Augmentation de loyer	175
g)	Dépôt de garantie	176
h)	Cession des droits du locataire	176
i)	Changement de la convention de location	177
3.	Nunavut – <i>Loi sur la location des locaux d’habitation</i>	178
4.	Ontario – <i>Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation</i>	179
a)	Champ d’application	179
b)	Droits et obligations du propriétaire	180
c)	Droits et obligations des locataires	183
d)	Règles relatives aux loyers	183
e)	Abandon de la maison mobile	185
f)	Décès du propriétaire de la maison mobile	186
g)	Prorogation de préavis de résiliation, cas particuliers	186
5.	Territoires du Nord-Ouest – <i>Loi sur la location des locaux d’habitation</i>	186
6.	Yukon – <i>Loi sur la location immobilière</i>	187
C.	Dispositions législatives : provinces de common law juridiquement unilingues	188
1.	Alberta	188
a)	Champ d’application	188
b)	Droits et obligations des propriétaires	189
c)	Obligations du locataire	191
d)	Résiliation	192
e)	Règles relatives aux loyers	194
2.	Colombie-Britannique	194
a)	Champ d’application	194

b) Droits et obligations des parties	195
3. Île-du-Prince-Édouard	196
a) Champ d'application	196
b) Droits et obligations des propriétaires et locataires	196
4. Nouvelle-Écosse	198
a) Champ d'application	198
b) Droits et obligations des propriétaires et locataires	199
5. Saskatchewan	201
a) Champ d'application	201
b) Droits et obligations des parties	202
6. Terre-Neuve	202
a) Champ d'application	202
b) Obligations du propriétaire	203
CHAPITRE VI- CATÉGORIES DE TENANCES À BAIL	205
A. Tenance à terme fixe (« <i>tenancy for a term of years</i> »)	206
1. Élément de certitude	206
2. Limites du terme	211
3. Avis de congé (« <i>notice to quit</i> »)	220
a) En common law – location commerciale	220
b) Modifications législatives – location résidentielle	223
(i) Le bail prend fin par le passage du temps	223
(ii) Le bail prend fin par un avis de congé signifié dans les délais prescrits	223
4. Clause de dissolution (« <i>break clause</i> »)	225

a)	Validité de la clause	225
b)	Types de clauses	227
c)	Suffisance de l’avis : critère objectif	230
B.	Bail à perpétuité	234
C.	Tenance à volonté (« <i>tenancy at will</i> »)	237
1.	Caractéristiques de la tenance à volonté	237
2.	Fin de la tenance à volonté	240
3.	Possibilité de sous-location	241
D.	Tenance tolérée (« <i>tenancy at sufferance</i> »)	242
E.	Tenance périodique (à la semaine, au mois ou à l’année)	245
1.	Nature de la tenance périodique	245
2.	Création	247
a)	Par convention expresse	247
b)	Par reconduction tacite découlant de l’occupation à l’expiration du terme	248
3.	Durée de la location périodique	251
a)	Critères de la common law : durée du bail initial ou mode de paiement du loyer	251
b)	Codification de la règle <i>Right c. Darby</i> – location résidentielle	256
4.	Avis de congé – location périodique	258
a)	Règle de la common law	258
b)	La règle dans l’affaire <i>Sidebotham c. Holland</i>	261
c)	Modifications législatives – Location résidentielle	263
5.	Effets d’un avis de congé par l’un ou l’autre des tenanciers conjoints	265
6.	Avis de congé au moment du décès du locataire	267

F. Éléments essentiels de l'avis de congé	268
1. Rédaction de l'avis – Intention claire de mettre fin au bail.	268
2. Exigences législatives – Location résidentielle	271
a) Formes de l'avis.	271
b) Modalités de la signification de l'avis	273
G. Annulation de l'avis et renonciation à l'avis	275
1. Location commerciale	275
2. Location résidentielle	276
CHAPITRE VII- LE BAIL DISTINGUÉ DE L'INTERESSE TERMINI	279
A. La nature de l' <i>interesse termini</i>	279
B. Étendue des recours.	283
C. Les modifications apportées dans les provinces et territoires de common law.	287
1. Les provinces et territoires juridiquement bilingues . . .	287
2. Les provinces juridiquement unilingues	290
CHAPITRE VIII- LE BAIL DISTINGUÉ DU PROFIT À PRENDRE	291
A. La nature du profit à prendre.	291
B. Un droit moindre qu'une tenance à bail.	297
C. Formalité	300
D. Aliénabilité et extinction.	301
PARTIE III- DE LA CONVENTION DE LOCATION	305
CHAPITRE IX- LA CONVENTION DE LOCATION	307
A. Les éléments constitutifs du bail : formation de la convention de location	307

B. La clause contractuelle : « sous réserve de la signature formelle du bail »	312
C. Les conditions requises pour établir la validité d'une convention de location	314
1. Les parties	314
2. La description des lieux loués	315
3. Le début du bail	316
4. La durée du bail	318
5. Le loyer – critère de certitude dans le calcul du loyer ..	319
D. La forme de la convention de location	320
1. L'obligation de produire un écrit	320
a) Règle générale	320
b) Exception pour les baux de trois ans et moins	322
2. Exécution forcée de l'engagement de constituer un bail	323
E. Les engagements de la convention de location	326
1. La particularité des engagements	326
2. Les clauses usuelles	327
3. Les clauses implicites	328
F. Le renouvellement du bail	329
1. Caractère général	329
2. Conditions rattachées à l'exercice de la clause de renouvellement	331
a) Préavis requis	331
b) Modalité de la signification de l'avis	332
c) « Fidèlement respecter ses obligations »	335

d) En cas d'absence de modalité	336
CHAPITRE X- LES FORMULES ABRÉGÉES DE BAUX . . .	339
A. Objet de la Loi	339
B. Mode d'opération	340
C. Champ d'application	346
D. Modifications aux formules	347
E. Ressorts prescrivant une formule type de bail en matière de location résidentielle	350
1. Les provinces de common law juridiquement bilingues	350
a) Manitoba	350
b) Nouveau-Brunswick	351
2. Les provinces de common law juridiquement unilingues	352
a) Île-du-Prince-Édouard	352
b) Nouvelle-Écosse	353
F. Ressorts donnant préséance à la Loi sur la location résidentielle sur toute autre loi ou convention de location sans prescrire une formule type de bail	353
1. Les provinces de common law juridiquement bilingues	353
a) Ontario	353
b) Nunavut	355
c) Territoires du Nord-Ouest	355
d) Yukon	356
2. Les provinces de common law juridiquement unilingues	356
a) Alberta	356

b) Colombie-Britannique	357
c) Saskatchewan	357
d) Terre-Neuve-et-Labrador	357
CHAPITRE XI- L'ENREGISTREMENT DES BAUX	359
A. Validité du bail à l'encontre du nouvel acquéreur du bien-fonds	359
B. Validité du bail à l'encontre du nouvel acquéreur du bien-fonds sous le régime Torrens	361
1. Les éléments principaux du système Torrens	361
2. Enregistrement des baux d'une durée de trois ans ou plus	363
3. La doctrine de la connaissance actuelle ou réelle et ses effets	365
a) Dans les provinces de l'Ouest	366
b) En Ontario	367
c) Au Nouveau-Brunswick	370
C. Validité du bail à l'encontre du nouvel acquéreur du bien-fonds sous le régime de l'enregistrement des actes	370
1. Les éléments principaux du système d'enregistrement des actes	370
2. Enregistrement des baux de plus de trois ou sept ans selon les provinces	372
3. La doctrine de la connaissance actuelle ou réelle et ses effets	374
CHAPITRE XII- CESSION ET SOUS-LOCATION	379
A. Fondement du double recours ouvert au propriétaire à la suite d'une cession	379
B. Distinction entre la cession et la sous-location	382

1. La notion de cession	382
2. La notion de sous-location	384
3. Notions de cession et de sous-location – location résidentielle	388
4. Nécessité de conserver une réversion : <i>Loi sur la location commerciale</i> de l'Ontario	390
C. La responsabilité des parties au bail après la cession ou la sous-location	393
1. La responsabilité du cédant, le locataire primitif	393
2. La responsabilité du cessionnaire, le sous-locataire	397
3. La responsabilité du cédant et du cessionnaire – location résidentielle	398
D. Clauses interdisant la cession ou la sous-location	400
1. Les clauses sont interprétées strictement	400
2. Location commerciale – sans le consentement du propriétaire	404
3. Location résidentielle – législation interdisant la cession et la sous-location	407
a) Provinces et territoires juridiquement bilingues	408
(i) Manitoba	408
(ii) Nouveau-Brunswick	409
(iii) Ontario	409
(1) Dispositions particulières reliées à la révision des loyers	409
(2) Champ d'application	410
(3) Dispositions particulières concernant la cession	411
(4) Dispositions particulières concernant la sous-location	412

(iv) Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest	413
4. Critères – refus arbitraire, déraisonnable ou injustifié	414
5. Conduite constituant une violation de l’engagement . . .	415
E. Recours des parties	420
1. Location commerciale	420
2. Location résidentielle	423
F. Les avantages et les responsabilités qui suivent un bien-fonds ou un domaine réversif	424
1. Doctrine de la connexité contractuelle et de domaine	424
a) Engagements qui suivent le bien-fonds – la règle de common law – l’affaire <i>Spencer</i> de 1583.	426
b) Engagements qui suivent le domaine réversif – <i>Grantees of Reversion Act</i> 1540	429
(i) Les avantages des engagements se rattachant au domaine réversif	430
(ii) Les obligations découlant des engagements annexés au bien-fonds suivent la réversion . . .	433
2. Critères – « Engagements accessoires ou engagements se rattachant aux lieux loués »	434
3. Mise en application	437
4. Location résidentielle – dispositions particulières	442
PARTIE IV- DES OBLIGATIONS DES PARTIES	445
CHAPITRE XIII- L’OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE D’ASSURER LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX	447
A. L’obligation d’assurer la jouissance paisible des lieux	447
1. Nature et origine de l’obligation.	447

2.	Naissance de l'obligation – engagement exprès ou implicite	450
	a) Engagement exprès – formules abrégées de baux . .	450
	b) L'engagement implicite – la règle dans l'affaire <i>Markham c. Paget</i>	452
3.	La nature absolue ou limitée de l'obligation : la règle dans <i>Markham c. Paget</i>	456
	a) L'engagement absolu ou général	456
	b) L'engagement limité ou restreint	456
4.	Évolution des critères pour déterminer l'inexécution de l'engagement	458
5.	Codification de l'engagement – location résidentielle . .	465
	a) Ontario	466
	b) Manitoba	471
	c) Nouveau-Brunswick	473
	d) Nunavut, Territoires du Nord-Ouest et Yukon	475
	e) Provinces juridiquement unilingues	476
6.	Mise en application de l'engagement d'assurer la jouissance paisible des lieux	478
	a) L'engagement ne produit son effet que dans l'avenir	478
	b) Circonstances où il y a violation de l'engagement . .	479
	c) Circonstances où il n'y a pas de violation de l'engagement	484
B.	Ne pas déroger à l'acte de cession – engagement d'accompagnement	488
	1. Nature et origine de l'engagement	488
	2. Mise en application	491

CHAPITRE XIV- LE LOYER	499
Introduction	499
A. Définition du terme	500
B. Calcul du loyer – critère de certitude	502
1. « Coût de la vie » et « index du coût de la vie »	504
2. Loyer « juste et équitable selon l’opinion du propriétaire »	505
3. « Valeur locative du marché » (<i>market value rental</i>).	507
4. Loyer net ou bail à frais partagés (<i>net-net rental</i>).	508
5. « Selon la superficie »	510
6. Loyer calculé au pourcentage (loyer proportionnel)	511
7. Loyer déterminé par arbitrage	512
C. Lieu et moment de verser le loyer	513
1. Lieu de paiement du loyer	513
2. Le moment du paiement du loyer.	514
D. Obligation de payer le loyer lorsque le propriétaire manque à ses engagements	516
1. Règle dans l’affaire <i>Johnson c. Givens</i>	516
2. Location résidentielle – Dispositions législatives abrogeant la règle <i>Johnson c. Givens</i>	520
E. Clauses annulant l’obligation de payer le loyer dans les cas d’incendie	522
F. Doctrine du contrat inexécutable et le bail	527
G. Indemnité pour jouissance et occupation	536
H. Exigence du double loyer – possession au-delà du terme (« <i>overholding tenant</i> »)	539

I. Location résidentielle – dispositions législatives particulières	546
1. Le dépôt de garantie	546
2. Nullité des dispositions prévoyant la déchéance de la location	551
3. Suspension du loyer – copie du bail	552
4. Augmentation du loyer	554
a) Fréquence – La règle de douze mois	554
b) Préavis requis – La règle de quatre-vingt-dix jours	554
5. Le contrôle des loyers	556
a) Île-du-Prince-Édouard – <i>Rental of Residential Property Act</i>	558
b) Manitoba – <i>Loi sur la location à usage d’habitation</i>	559
c) Ontario – <i>Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation</i> , L.O. 2006, c. 17, Partie VII, art. 105-136 . . .	562
J. Saisie-gagerie	564
1. Particularité du recours	564
2. Définition	566
3. Éléments essentiels	567
4. Biens susceptibles de saisie	574
5. Location résidentielle – dispositions législatives particulières	580
 CHAPITRE XV- ENTRETIEN ET RÉPARATIONS	 585
Introduction	585
A. Droits et obligations du propriétaire	587

1. Livrer le logement habitable et en bon état de réparation587
 - a) S'il n'y a pas d'engagement587
 - (i) Locaux non meublés destinés à l'habitation – la règle de *Hart c. Windsor* de 1843 587
 - (ii) Locaux meublés destinés à l'habitation – règle de *Smith c. Marrable* de 1853 590
 - b) S'il y a engagement accessoire – la règle de *De Lassalle c. Guilford*594
 - c) S'il y a un engagement exprès – la règle de *Johnson c. Givens*595
2. Location résidentielle – Obligation légale du propriétaire598
 - a) Dispositions législatives élargissant la portée de *Smith c. Marable*598
 - (i) Manitoba599
 - (ii) Nouveau-Brunswick599
 - (iii) Ontario600
 - (iv) Nunavut600
 - (v) Territoires du Nord-Ouest 600
 - (vi) Yukon601
 - b) Étendue de la portée du terme « lieu loué » – la règle *Pajelle Investments c. Herbold* 603
 - c) Mise en application – étendue des recours 606
 - d) Nécessité de signifier au propriétaire un préavis de ses manquements613
3. Responsabilité délictuelle du propriétaire en raison du mauvais état de réparation des locaux 616
 - a) En common law – la règle de *Cavalier c. Pope* 616

b) Manquement à une obligation légale – la règle dans l'affaire <i>Canada c. Saskatchewan Wheat Pool</i>	617
B. Obligations du locataire – dégradation des lieux loués	623
1. Catégories de dégradations	623
2. Obligation d'effectuer les réparations locatives	626
a) S'il n'y a pas d'engagements	626
(i) Dispositions législatives – la « Loi de Malbridge » (1267), 52 Hen. III, c. 23	626
(ii) Obligation « d'utiliser les lieux en bon locataire » : <i>Warren c. Keen</i>	629
(iii) De la dégradation volontaire	632
(iv) De la dégradation avantageuse	634
b) S'il y a eu un engagement : absolu ou limité	637
(i) Engagement absolu – règle dans l'affaire <i>Redmond c. Dainton</i>	637
(ii) Engagement limité – règle dans l'affaire <i>Regis Property c. Dudley</i>	640
3. Location résidentielle – codification de la règle de <i>Warren c. Keen</i>	644
a) Manitoba	646
b) Nouveau-Brunswick	646
c) Ontario	646
d) Territoires du Nord-Ouest	647
e) Yukon	647
4. Obligation de faire usage des lieux loués comme convenu – la règle dans l'affaire <i>McCuaig c. Lalonde</i>	652
CHAPITRE XVI- LES ACCESSOIRES FIXES	657
A. Critères déterminants : mode et objet de l'annexion	658

B. Droits respectifs du propriétaire et du locataire	663
1. Objets fixés en vue de leur seule jouissance ou de leur utilité domestique	663
2. Objet de commerce	665
3. Clauses types – formules abrégées de baux	668
C. Conditions rattachées à l’enlèvement des accessoires fixes .	670
1. Première condition : à l’expiration du bail	670
2. Deuxième condition : sans causer de dommages importants	672

**PARTIE V- DE L’EXTINCTION DE LA TENANCE
 À BAIL675**

**CHAPITRE XVII- DÉCHÉANCE DU TERME
 (Reprise de possession)677**

Introduction : Nécessité de stipulation formelle autorisant
la déchéance du terme ou la reprise de possession 677

A. Location commerciale	681
1. Non-paiement du loyer	682
2. Actes illégaux.	684
3. Manquements à d’autres engagements	686
4. Redressement à la déchéance du terme.	689
5. Redressement dans le cas d’une violation de la clause de cession ou de sous-location.	694
6. Renonciation à la déchéance du terme ou reprise de possession	695
B. Location résidentielle	698
1. Lorsque l’avis de résiliation est donné avant la fin de la période de location ou avant le terme	699
a) Non-paiement de loyer	699

(i) Ressorts juridiquement bilingues	699
1) Ontario	699
2) Manitoba	703
3) Nouveau-Brunswick	704
4) Nunavut et Territoires du Nord-Ouest . . .	704
5) Yukon	705
(ii) Ressorts juridiquement unilingues	705
1) Alberta	705
2) Colombie-Britannique	705
3) Nouvelle-Écosse	706
4) Île-du-Prince-Édouard	706
5) Saskatchewan	706
6) Terre-Neuve	706
b) Actes illégaux	707
c) Pour manquement à d'autres dispositions de la <i>Loi</i> – résiliation motivée	709
(i) Dommages injustifiés	709
(ii) Comportement inacceptable	710
(iii) Sécurité compromise	712
(iv) Surpeuplement	713
(v) Logement social – assertion inexacte quant au revenu	714
(vi) Nouvelle contravention par le locataire	715
(vii) Violation d'une condition importante de la convention de location	715
(viii) Lorsqu'il y a défaut de paiement de la créance hypothécaire	716

2.	Avis de résiliation à l'expiration de la période ou du terme	717
a)	Le propriétaire ou l'acheteur du bien-fonds veut reprendre possession des lieux pour lui-même	718
b)	Habitude de paiement tardif du loyer	720
c)	Le locataire n'est plus admissible à occuper un logement social ou sans but lucratif	722
d)	Le locataire cesse de travailler pour l'employeur	722
e)	Le propriétaire désire reprendre possession des lieux loués dans le but de les démolir, d'affecter l'édifice à d'autres usages ou de faire des réparations ou des réparations importantes	723
CHAPITRE XVIII- LA RÉSIGNATION ET LA FUSION		727
A.	La résignation	727
1.	La notion de résignation	727
a)	La résignation par convention expresse	728
b)	La résignation par application de la loi	730
2.	Les recours du propriétaire en cas d'abandon des lieux	734
B.	La fusion	739
PARTIE VI- ANNEXES		741
ANNEXES A à H		743
ANNEXE A : Autorisations		745
1.	Permis d'accès	745
2.	Droit d'accès préalable à la signature du bail	747
3.	Permis d'occupation	749
ANNEXE B : Contrats de location		752
1.	Contrat de location sous forme de bail	752
2.	Contrat modifiant les clauses d'un bail existant	753

ANNEXE C : Baux agricoles	754
Bail agricole et règles relatives aux bonnes pratiques culturales	754
Annexe : Bonnes pratiques culturelles	759
ANNEXE D : Baux commerciaux	761
1. Location de lieux dans un grand édifice	761
2. Bail d'un magasin	773
3. Bail d'un magasin dans une galerie de boutiques	778
4. Bail type d'une boutique dans un centre commercial	798
ANNEXE E : Baux résidentiels	832
1. Nouveau-Brunswick – Bail résidentiel	832
2. Ontario – Bail résidentiel	845
3. Territoires du Nord-Ouest – Bail résidentiel	857
ANNEXE F : Cession	865
1. Consentement à la cession par inscription sur l'acte de cession	865
2. Consentement à la cession par un acte distinct	865
3. Cession de bail par le locataire	866
ANNEXE G : Sous-locations	868
1. Consentement à la sous-location par un acte distinct	868
2. Consentement à la sous-location par inscription sur l'acte de sous-location	868
3. Acte de sous-location	869
ANNEXE H : Renouvellement du bail	872
TABLE DE LA LÉGISLATION	875
TABLE DE LA JURISPRUDENCE	919
INDEX ANALYTIQUE	963