

## 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,<br>des meublés et des pensions .....       | 93  |
| Chapitre IV-   | Occupation au compte de l'employeur .....  | 143 |
| Chapitre V-    | Maisons mobiles et emplacements de<br>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<br>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<br>À BAIL. . . . .        | 675 |
| Chapitre XVII-  | Déchéance du terme (reprise de<br>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

|  |    |
|--|----|
| <b>PARTIE I- INTRODUCTION</b> .....  | 1  |
| <b>CHAPITRE I- HISTORIQUE DE LA TENANCE À BAIL</b> ....  | 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<br>résidentielle .....                      | 26 |
| 1. Réforme des années 1970 .....   | 26 |
| 2. Ontario.....  | 27 |
| a) Réforme de 1968 – Commission de réforme du droit<br>de l'Ontario .....                              | 27 |
| b) Réforme de 1972 – Modification législative<br>concernant l'éviction et la prise de possession ..... | 35 |
| c) Réforme de 1975 – Sécurité des locations et<br>contrôle des loyers.....                             | 35 |
| d) Réforme de 1978 – Livre vert proposant une<br>Commission du logement .....                          | 37 |
| e) Réforme de 1987 – Codification de la règle <i>Street</i><br><i>c. Montford</i> .....                | 39 |
| f) Réforme de 1994 – Modifications législatives<br>concernant les maisons de soins .....               | 39 |
| g) Réforme de 1997 – Loi de 1997 sur la protection<br>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        |
| <b>PARTIE II- DE LA TENANCE À BAIL . . . . .</b>  | <b>61</b> |
| 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        |



---

|   |     |
|---|-----|
| 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,<br>des établissements pénitenciers, des établissements<br>thérapeutiques et de réadaptation . . . . . | 136 |
| 4. Locaux occupés à des fins commerciales ou agricoles<br>et auxquels sont rattachés des locaux d'habitation<br>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<br>L'EMPLOYEUR . . . . .   | 143 |
| A. La nature de l'occupation : permission ou tenance<br>à bail . . . . .  | 143 |
| B. Dispositions législatives concernant les concierges,<br>gardiens ou gérants . . . . .  | 148 |
| 1. Les provinces et territoires de common law<br>juridiquement bilingues . . . . .  | 148 |
| a) Manitoba . . . . .   | 148 |
| b) Ontario . . . . .  | 150 |
| c) Territoires du Nord-Ouest . . . . .  | 153 |
| 2. Les provinces de common law juridiquement<br>unilingues . . . . .  | 154 |
| a) Colombie-Britannique . . . . .   | 154 |
| b) Nouvelle-Écosse . . . . .  | 154 |
| c) Saskatchewan . . . . .   | 155 |
| C. Dispositions législatives visant les personnes occupant<br>un logement appartenant à leur employeur . . . . .  | 155 |
| 1. Les provinces et territoires de common law<br>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 |
| <br>  |     |
| 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<br/>d’habitation</i> . . . . .                   | 178 |
| 4. Ontario – <i>Loi de 2006 sur la location à usage<br/>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,<br>cas particuliers . . . . .                         | 186 |
| 5. Territoires du Nord-Ouest – <i>Loi sur la location des<br/>locaux d’habitation</i> . . . . . | 186 |
| 6. Yukon – <i>Loi sur la location immobilière</i> . . . . .                                     | 187 |
| C. Dispositions législatives : provinces de common law<br>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<br>locataires . . . . .                       | 196 |
| 4. Nouvelle-Écosse . . . . .  | 198 |
| a) Champ d'application . . . . .  | 198 |
| b) Droits et obligations des propriétaires et<br>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 |
| <br>  |     |
| 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<br>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<br>à l’expiration du terme . . . . .      | 248 |
| 3. | Durée de la location périodique . . . . .   | 251 |
| a) | Critères de la common law : durée du bail initial<br>ou mode de paiement du loyer . . . . . | 251 |
| b) | Codification de la règle <i>Right c. Darby</i> – location<br>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<br>résidentielle . . . . .                            | 263 |
| 5. | Effets d’un avis de congé par l’un ou l’autre des<br>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<br>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        |
| <b>CHAPITRE VII- LE BAIL DISTINGUÉ DE L'INTERESSE<br/>                  TERMINI . . . . .</b> | <b>279</b> |
| A. La nature de l' <i>interesse termini</i> . . . . .   | 279        |
| B. Étendue des recours. . . . .   | 283        |
| C. Les modifications apportées dans les provinces et<br>territoires de common law. . . . .    | 287        |
| 1. Les provinces et territoires juridiquement bilingues . . .                                 | 287        |
| 2. Les provinces juridiquement unilingues . . . . .   | 290        |
| <b>CHAPITRE VIII- LE BAIL DISTINGUÉ DU PROFIT<br/>                  À PRENDRE . . . . .</b>   | <b>291</b> |
| 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        |
| <b>PARTIE III- DE LA CONVENTION DE LOCATION . . . . .</b>                                     | <b>305</b> |
| <b>CHAPITRE IX- LA CONVENTION DE LOCATION . . . . .</b>                                       | <b>307</b> |
| A. Les éléments constitutifs du bail : formation de la<br>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<br>de location résidentielle . . . . .   | 350 |
| 1. Les provinces de common law juridiquement<br>bilingues . . . . .  | 350 |
| a) Manitoba . . . . .  | 350 |
| b) Nouveau-Brunswick . . . . .   | 351 |
| 2. Les provinces de common law juridiquement<br>unilingues . . . . .   | 352 |
| a) Île-du-Prince-Édouard . . . . .   | 352 |
| b) Nouvelle-Écosse . . . . .   | 353 |
| F. Ressorts donnant préséance à la Loi sur la location<br>résidentielle sur toute autre loi ou convention de<br>location sans prescrire une formule type de bail . . . . . | 353 |
| 1. Les provinces de common law juridiquement<br>bilingues . . . . .  | 353 |
| a) Ontario . . . . .   | 353 |
| b) Nunavut . . . . .   | 355 |
| c) Territoires du Nord-Ouest . . . . .   | 355 |
| d) Yukon . . . . .   | 356 |
| 2. Les provinces de common law juridiquement<br>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<br>du bien-fonds . . . . .  | 359 |
| B. Validité du bail à l'encontre du nouvel acquéreur<br>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<br>ou plus . . . . .   | 363 |
| 3. La doctrine de la connaissance actuelle ou réelle<br>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<br>bien-fonds sous le régime de l'enregistrement des actes . . . . . | 370 |
| 1. Les éléments principaux du système d'enregistrement<br>des actes . . . . .  | 370 |
| 2. Enregistrement des baux de plus de trois ou sept ans<br>selon les provinces . . . . .                                     | 372 |
| 3. La doctrine de la connaissance actuelle ou réelle<br>et ses effets . . . . .  | 374 |
| CHAPITRE XII- CESSION ET SOUS-LOCATION . . . . .   | 379 |
| A. Fondement du double recours ouvert au propriétaire<br>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<br>résidentielle . . . . .                             | 388 |
| 4. Nécessité de conserver une réversion : <i>Loi sur la<br/>location commerciale</i> de l'Ontario . . . . . | 390 |
| C. La responsabilité des parties au bail après la cession<br>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 –<br>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<br>propriétaire . . . . .                                 | 404 |
| 3. Location résidentielle – législation interdisant la<br>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<br>la révision des loyers . . . . .                                | 409 |
| (2) Champ d'application . . . . .   | 410 |
| (3) Dispositions particulières concernant<br>la cession . . . . .   | 411 |
| (4) Dispositions particulières concernant<br>la sous-location . . . . .                                     | 412 |

|  |            |
|--|------------|
| (iv) Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest . . . .  | 413        |
| 4. Critères – refus arbitraire, déraisonnable ou<br>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<br>bien-fonds ou un domaine réversif . . . . .            | 424        |
| 1. Doctrine de la connexité contractuelle et de<br>domaine . . . . .   | 424        |
| a) Engagements qui suivent le bien-fonds – la règle<br>de common law – l’affaire <i>Spencer</i> de 1583. . . . . | 426        |
| b) Engagements qui suivent le domaine réversif –<br><i>Grantees of Reversion Act</i> 1540 . . . . .              | 429        |
| (i) Les avantages des engagements se rattachant<br>au domaine réversif . . . . .                                 | 430        |
| (ii) Les obligations découlant des engagements<br>annexés au bien-fonds suivent la réversion . . .               | 433        |
| 2. Critères – « Engagements accessoires ou engagements<br>se rattachant aux lieux loués » . . . . .              | 434        |
| 3. Mise en application . . . . .   | 437        |
| 4. Location résidentielle – dispositions particulières . . . .   | 442        |
| <b>PARTIE IV- DES OBLIGATIONS DES PARTIES . . . . .</b>  | <b>445</b> |
| CHAPITRE XIII- L’OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE<br>D’ASSURER LA JOUISSANCE PAISIBLE<br>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<br>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<br>manque à ses engagements .....                  | 516 |
| 1. Règle dans l’affaire <i>Johnson c. Givens</i> .....   | 516 |
| 2. Location résidentielle – Dispositions législatives<br>abrogeant la règle <i>Johnson c. Givens</i> ..... | 520 |
| E. Clauses annulant l’obligation de payer le loyer dans les<br>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<br>(« <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 réparation .....587
  - a) S'il n'y a pas d'engagement .....587
    - (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 propriétaire .....598
  - a) Dispositions législatives élargissant la portée de *Smith c. Marable* .....598
    - (i) Manitoba .....599
    - (ii) Nouveau-Brunswick .....599
    - (iii) Ontario .....600
    - (iv) Nunavut .....600
    - (v) Territoires du Nord-Ouest ..... 600
    - (vi) Yukon .....601
  - 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 manquements .....613
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<br>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<br>importants . . . . .                    | 672 |

**PARTIE V- DE L’EXTINCTION DE LA TENANCE  
          À BAIL . . . . .675**

**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<br>de cession ou de sous-location. . . . .              | 694 |
| 6. Renonciation à la déchéance du terme ou reprise<br>de possession . . . . .                                    | 695 |
| B. Location résidentielle . . . . .  | 698 |
| 1. Lorsque l’avis de résiliation est donné avant la fin<br>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<br><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<br>au revenu . . . . .                          | 714 |
| (vi) Nouvelle contravention par le locataire . . . . .   | 715 |
| (vii) Violation d'une condition importante de la<br>convention de location . . . . .           | 715 |
| (viii) Lorsqu'il y a défaut de paiement de la créance<br>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        |
| <b>CHAPITRE XVIII- LA RÉSIGNATION ET LA FUSION . . . . .</b> |   | <b>727</b> |
| 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        |
| <b>PARTIE VI- ANNEXES . . . . .</b>                          |   | <b>741</b> |
| 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<br>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<br>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<br>l'acte de sous-location . . . . . | 868        |
| 3. Acte de sous-location . . . . .  | 869        |
| ANNEXE H : Renouvellement du bail . . . . .   | 872        |
| <b>TABLE DE LA LÉGISLATION . . . . .</b>  | <b>875</b> |
| <b>TABLE DE LA JURISPRUDENCE . . . . .</b>  | <b>919</b> |
| <b>INDEX ANALYTIQUE . . . . .</b>   | <b>963</b> |