

## TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I – LES COMMENTAIRES ET LA JURISPRUDENCE . . . . .	1
Chapitre I – Les dispositions du Code civil commentées et annotées . . . . .	3
A. Les règles générales du bail . . . . .	3
Note préliminaire . . . . .	3
1. La nature du bail . . . . .	3
2. La publicité du bail . . . . .	6
3. Le bail par tolérance . . . . .	7
4. Les obligations de délivrance, d’entretien et d’aptitude du bien . . . . .	8
5. « Prudence et diligence » . . . . .	11
6. Le changement de forme ou de destination . . . . .	13
7. Le droit de vérification et de visite . . . . .	14
8. Le trouble de droit . . . . .	16
9. Le trouble de fait du tiers . . . . .	16
10. Le trouble de comportement . . . . .	18
11. Les droits du locataire troublé . . . . .	21
12. La responsabilité du locataire à l’égard des pertes . . . . .	23
13. Les recours principaux . . . . .	25
14. Les réparations (en général) . . . . .	34
15. Les réparations urgentes et nécessaires (en général) . . . . .	36
16. La dénonciation de la défectuosité . . . . .	37

17.	Les réparations autorisées par le tribunal . . . . .	38
18.	Les réparations urgentes non autorisées par le tribunal . . . . .	39
19.	La cession du bail et la sous-location . . . . .	41
20.	Le cautionnement . . . . .	49
21.	La résiliation évitée par le paiement . . . . .	51
22.	L'expulsion après la fin du bail . . . . .	53
23.	La remise du bien en fin de bail . . . . .	54
24.	Les améliorations locatives . . . . .	57
B.	Les règles particulières au bail d'un logement . . . . .	59
25.	La notion de bail de logement . . . . .	59
26.	L'ordre public . . . . .	63
27.	Le règlement de l'immeuble . . . . .	66
28.	Les conditions de forme du bail . . . . .	67
29.	La mention du loyer antérieur . . . . .	69
30.	La langue du bail . . . . .	71
31.	La forme des avis . . . . .	72
32.	La discrimination fondée sur la taille de la famille . . . . .	75
33.	La clause abusive . . . . .	78
34.	Le harcèlement . . . . .	83
35.	Le paiement du loyer . . . . .	87
36.	La clause de réajustement du loyer . . . . .	90
37.	L'exécution des obligations du locateur par le locataire et le dépôt du loyer . . . . .	92
38.	Le dépôt du loyer (locateur inconnu ou réfractaire) . . . . .	93
39.	La propreté et l'habitabilité du logement . . . . .	96
40.	Le logement impropre à l'habitation . . . . .	100
41.	Les réparations majeures non urgentes . . . . .	105

TABLE DES MATIÈRES

---

42.	L'accès au logement et les visites . . . . .	111
43.	Le droit au maintien dans les lieux . . . . .	116
44.	La reconduction et la modification du bail . . . . .	123
45.	La fixation des conditions du bail . . . . .	129
46.	La reprise du logement et l'éviction . . . . .	145
47.	Les manquements relatifs au paiement du loyer . .	161
48.	La résiliation du bail du logement impropre à l'habitation . . . . .	168
49.	Le sursis de dernière chance . . . . .	168
50.	La résiliation anticipée du bail pour motif valable . . . . .	172
51.	Le déguerpissement . . . . .	177
52.	Le bail accessoire à un contrat de travail . . . . .	179
53.	Les biens laissés dans le logement . . . . .	181
54.	Le bail dans un établissement d'enseignement . . .	183
55.	Le bail d'un logement à loyer modique (LLM) . . . .	185
56.	Le bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile . . . . .	197
Chapitre II – Les dispositions de la <i>Loi sur la Régie du logement</i> commentées et annotées . . . . .		201
A. Les dispositions générales . . . . .		201
57.	Les pouvoirs et immunités des régisseurs . . . . .	201
58.	Les recours extraordinaires . . . . .	204
59.	La compétence de la Régie du logement . . . . .	208
60.	La conciliation . . . . .	216
61.	La démolition d'un logement . . . . .	217
62.	L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier . . . . .	220
63.	La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise . . . . .	223

B. La preuve et la procédure . . . . .	235
64. La demande et la signification . . . . .	235
65. La suspension de l’instruction . . . . .	240
66. La prolongation de délai . . . . .	241
67. Le secours équitable et la proportionnalité des recours . . . . .	243
68. La récusation du régisseur . . . . .	247
69. La représentation des parties . . . . .	250
70. La preuve devant la Régie . . . . .	255
71. La décision et les frais de justice . . . . .	260
72. L’exécution forcée de la décision . . . . .	263
73. Les règlements afférents à la loi . . . . .	265
74. La procédure supplétive . . . . .	266
75. La computation des délais . . . . .	269
76. La rectification d’une décision . . . . .	271
77. La rétractation d’une décision . . . . .	273
78. La révision d’une demande de fixation ou de révision de loyer . . . . .	277
79. L’appel . . . . .	279
80. L’inexécution d’une ordonnance de la Régie . . . . .	286
PARTIE II – LE CADRE LÉGISLATIF . . . . .	289
<i>Code civil du Québec</i> , L.Q. 1991, chapitre 64 (extraits) . . . . .	291
<i>Loi sur la Régie du logement</i> , L.R.Q., chapitre R-8.1 . . . . .	325
PARTIE III – LES PRINCIPAUX RÈGLEMENTS CONNEXES . . . . .	375
<i>Règlement sur la procédure devant la Régie du         logement</i> , Décision, 92-11-23, (1992) 124 G.O. II, 6935 [c. R-8.1, r. 5] . . . . .	377

TABLE DES MATIÈRES

---

<i>Règlement sur les critères de fixation de loyer, D. 738-85, (1985) 117 G.O. II, 2305 [c. R-8.1, r. 2] . . . . .</i>	393
PARTIE IV – TABLE DES RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES . . . . .	401
PARTIE V – TABLE DE LA JURISPRUDENCE . . . . .	419
PARTIE VI – INDEX ANALYTIQUE . . . . .	445