

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| PARTIE I – LES COMMENTAIRES ET LA JURISPRUDENCE . . . . .                        | 1  |
| Chapitre I – Les dispositions du Code civil commentées<br>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<br>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<br>des pertes . . . . .             | 23 |
| 13. Les recours principaux . . . . .                                             | 25 |
| 14. Les réparations (en général) . . . . .                                       | 34 |
| 15. Les réparations urgentes et nécessaires<br>(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<br>à l'habitation . . . . .        | 168 |
| 49.                                                                                                          | Le sursis de dernière chance . . . . .                                         | 168 |
| 50.                                                                                                          | La résiliation anticipée du bail pour motif<br>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<br>d'une maison mobile . . . . . | 197 |
| Chapitre II – Les dispositions de la <i>Loi sur la Régie du logement</i><br>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<br>ensemble immobilier . . . . .      | 220 |
| 63.                                                                                                          | La conversion d'un immeuble locatif en<br>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<br>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<br>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<br/>        logement</i> , Décision, 92-11-23, (1992) 124 G.O. II,<br>6935 [c. R-8.1, r. 5] . . . . . | 377 |

## TABLE DES MATIÈRES

---

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