



CHAPITRE

12

Le bail immobilier

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E2 Orienter la clientèle sur les questions de propriété en tenant compte des principales règles de droit

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Le bail ou le contrat de louage est un contrat très souvent utilisé. Il peut porter sur des meubles ou des immeubles. Le contenu du présent chapitre portera essentiellement sur le bail immobilier qui peut être soit commercial, soit résidentiel.

Après avoir défini le bail, ses caractéristiques seront décrites. Également, ses modes et conditions de formation seront expliqués.

Aussi, seront énoncées et expliquées les obligations du locateur et du locataire.

Enfin, les principales caractéristiques du bail résidentiel et du bail commercial ainsi que les principales clauses qui y sont généralement contenues seront abordées.



CHAPITRE 12 : Le bail immobilier

Mise en situation

Jean, amateur d'art, décide d'ouvrir sa propre galerie pour y vendre des tableaux et des sculptures. Après quelques semaines de recherche, il repère un local situé sur une rue achalandée. Il le visite et finalement, une entente de principe intervient entre lui et Charles, le propriétaire.

Ce dernier remet à Jean un document à compléter intitulé «Offre de location». Il lui dit de le compléter, de le signer et de lui remettre.

Ensuite, le propriétaire lui fera ensuite part de sa décision de l'accepter ou pas. Jean vous consulte pour connaître les droits et obligations qui découlent d'une telle offre de location s'il décide de la soumettre au propriétaire.

D'autre part, Arthur est intéressé à acheter un immeuble résidentiel à revenus. Les logements sont presque tous occupés. L'acheteur constate que les loyers ne sont pas très élevés par rapport à ceux du marché. Il se demande s'il lui sera possible d'augmenter ces loyers s'il achète l'immeuble. Si oui, quand et comment. Il vous consulte à cet effet.

Le contrat de location

Le contrat de location est défini à l'article 1851 C.c.Q. :

«Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.»

Le bail est donc un contrat entre deux (2) personnes, un locateur et un locataire, qui génère des obligations réciproques l'un envers l'autre en considération d'un prix que l'on appelle «loyer».

Il s'agit d'un contrat qui peut être écrit ou verbal, à durée fixe ou indéterminée. De plus, en vertu de l'article 1853 C.c.Q., le bail est, «*présumé lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire que ce bail est à durée indéterminée; il prend effet dès l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative.*»

Le bail est générateur de droits personnels et non de droits réels. Par conséquent, si l'une des parties au bail ne respecte pas ses obligations, des procédures en résiliation de contrat pourraient être intentées et non pas des recours portant directement sur le bien loué comme c'est le cas, par exemple, d'un recours hypothécaire.

Le bail peut avoir comme objet un bien meuble ou immeuble. Les contrats de location à long terme d'une automobile constituent un exemple de location d'un bien mobilier. Par ailleurs, les baux immobiliers portant sur des espaces situés dans des bâtisses ou terrains peuvent être conclus pour des fins résidentielles ou commerciales.

Le bail immobilier fera l'objet du présent chapitre.

Les droits et obligations découlant du bail en général

Les principes de droit qui seront ci-après analysés portent sur le bail en général et s'appliquent autant au bail commercial que résidentiel.

1 Obligations du locateur

Les principales obligations du locateur seront ci-après énoncées et, s'il y lieu, expliquées.

L'article 1854 (1) C.c.Q. précise que :

« *Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.*» Cela signifie donc que le local, s'il s'agit d'un bail immobilier, doit être en bon état c'est-à-dire qu'il doit être en bonne condition et qu'il n'a pas à subir des réparations.

De plus, le locateur doit garantir que le bien loué «*peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.*» (Article 1854 C.c.Q.)

L'obligation d'entretien du bien pour le locateur se limite en général aux réparations majeures tandis que le locataire sera tenu aux réparations mineures.

L'obligation pour le locateur de garantir la jouissance du bien au locataire lui est imposée par l'article 1854(1) C.c.Q. Cela signifie donc qu'il appartiendrait, par exemple, au locateur d'intervenir juridiquement auprès d'un locataire trop bruyant et non pas à un autre locataire incommodé de le faire.

De plus, le locateur ne pourrait pas changer la destination des lieux, par exemple, en transformant un local commercial en un lieu résidentiel ou l'inverse (article 1856 C.c.Q.).

De plus, l'article 1857 C.c.Q. précise que : *«le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.»* Dans de tels cas, il devra en informer d'avance le locataire à moins que ce ne soit pour un motif urgent.

2 Obligations du locataire

Seront ci-après énoncées et expliquées, le cas échéant, les principales obligations du locataire.

Le locataire doit payer son loyer. C'est son obligation première (article 1855 C.c.Q.).

Aussi, en vertu du même article, il doit user du bien avec prudence et diligence. En d'autres mots, le locataire ne doit rien faire qui pourrait causer au bien loué des dommages dont il serait alors responsable.

De plus, il ne peut troubler la jouissance des autres locataires et il est tenu de réparer le préjudice causé à ces derniers découlant du non-respect de cette obligation. En plus, dans un tel cas, le locateur pourrait demander la résiliation du bail (article 1860 C.c.Q.).

Tout comme le locateur, le locataire ne peut pas changer la destination des lieux comme par exemple, transformer un logement résidentiel en un espace de bureau.

Le locataire doit de plus donner au locateur accès au bien pour y vérifier les lieux, les réparer ou encore les faire visiter par un acheteur éventuel.

Enfin, en vertu de l'article 1864 C.c.Q., il doit effectuer les réparations mineures tel, par exemple, le remplacement d'une vitre brisée.

3 La sous-location et la cession du bail

L'article 1870 C.c.Q. stipule : *«Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.»*

La différence essentielle entre la sous-location et la cession réside dans les obligations qui échoient au locataire principal dans de telles situations. Dans le premier cas, le locataire principal demeure responsable envers le locateur de ses obligations en vertu du bail jusqu'à la fin de celui-ci alors que dans le second, il ne le sera pas. En effet, il y aura alors un nouveau bail entre le locateur et un nouveau locataire libérant ainsi l'ancien locataire de ses obligations envers le locateur.

De plus, le locateur doit donner son consentement à la sous-location ou à la cession de bail mais il ne peut refuser que pour un motif sérieux comme par exemple un mauvais dossier de crédit de la personne à qui est cédé le bail ou à qui sous-loue.

L'article 1871 C.c.Q. stipule en effet :

«Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux. Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.»

4 La fin du bail

Le bail à durée fixe se termine automatiquement à l'arrivée du terme. S'il est à durée indéterminée, il prendra fin avec la résiliation du bail par l'une ou l'autre des parties (article 1877 C.c.Q.).

Le bail à durée fixe peut être renouvelé en principe de façon expresse c'est-à-dire que les parties y consentent clairement. Par contre dans le bail d'un immeuble, ce renouvellement peut se faire tacitement. Voici ce que stipule à ce sujet l'article 1879 du C.c.Q. :

« Le bail est reconduit tacitement lorsque le locataire continue, sans opposition de la part du locateur, d'occuper les lieux plus de dix (10) jours après l'expiration du bail. Dans ce cas, le bail est reconduit pour un an ou pour la durée du bail initial, si celle-ci était inférieure à un an, aux mêmes conditions. Le bail reconduit est lui-même sujet à reconduction. »

Le décès du locateur ou du locataire n'a pas pour effet de résilier le bail (article 1884 C.c.Q.).

À la fin du bail, le locataire doit remettre le bien loué dans l'état où il l'a reçu sous réserve de l'usure et de son vieillissement normal ou d'un cas de force majeure (article 1890 C.c.Q.).

L'article 1891 C.c.Q. oblige en outre le locataire à enlever les ouvrages, constructions et plantations qu'il a faits pendant la durée de son bail. Le même article permet au locateur de les conserver dans certaines circonstances :

«Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le

locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité»

La vente de l'immeuble par le locateur à une tierce personne ne met pas fin à un bail déjà signé avant celle-ci (article 1886 C.c.Q.). Par contre, le nouveau propriétaire pourra, à certaines conditions, une fois qu'il s'est porté acquéreur du bien, résilier le bail (article 1887 C.c.Q.).

Par ailleurs, l'article 1888 C.c.Q. prévoit que :

«L'expropriation totale du bien loué met fin au bail à compter de la date à laquelle l'expropriant peut prendre possession du bien selon la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24).» Le locataire ne pourra exiger d'indemnité de la part du locateur mais la Loi sur l'expropriation oblige l'expropriant à indemniser directement le locataire.

5 Les recours du locataire et du locateur

L'article 1863 C.c.Q. énonce les différents recours réservés aux parties à un bail si l'une ou l'autre d'entre elles n'exécute pas ses obligations.

«L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail. L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

En résumé, ces recours sont les suivants:

Exécution forcée

Par exemple, un propriétaire qui ne fait pas les réparations majeures au bien peut faire l'objet d'une ordonnance judiciaire l'intimant de les effectuer.

Résiliation du bail

Un propriétaire pourrait demander au tribunal de prononcer la résiliation du bail si le locataire ne respecte pas ses obligations comme par exemple, s'il ne paie pas son loyer. Ainsi, le bail cessera d'exister pour l'avenir.

Dommages-intérêts

Un locataire est troublé dans sa jouissance des lieux par d'autres locataires, il pourrait réclamer du locateur des dommages-intérêts en compensation du préjudice qui lui a été causé.

Diminution de loyer

Un locataire dont la jouissance des lieux est partiellement et temporairement troublée ou diminuée par des travaux effectués par le locateur, pourrait exiger une diminution de loyer en compensation de ces inconvénients.

Le bail résidentiel

Les règles énoncées et expliquées aux paragraphes précédents s'appliquent de façon générale aux contrats de location immobilière entre un locateur et un locataire.

Cependant, des règles particulières sont imposées par le législateur dans le cas d'un bail immobilier résidentiel. Cela signifie que les parties n'ont pas d'autres choix que de s'y conformer et elles ne peuvent pas, même d'un commun accord, y déroger. Ces règles, qualifiées d'ordre public, sont édictées aux articles 1892 à 2000 C.c.Q.

1 Le domaine d'application

L'article 1892 précise le domaine d'application du bail de logement :

«Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile. Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants:

1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;

2° Le bail d'un logement dont plus du 1/3 de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;

3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;

4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1974.»

Le bail de logement s'étend donc aux services, accessoires et dépendances du logement comme par exemple, à la piscine, au sauna, etc.

Il est important de bien noter les exceptions à l'application des règles du bail de logement résidentiel : chambres d'hôtel, logement à des fins de villégiature (chalet), etc.

2 Le bail et le paiement du loyer

Il est important de préciser que le Tribunal administratif du logement (Régie du logement) est l'autorité judiciaire qui entend en exclusivité les causes impliquant un locateur et un locataire dans le cadre d'un bail résidentiel. En d'autres mots, seul ce tribunal administratif, sauf en de rares exceptions, peut être saisi des litiges entre locateur et locataire résidentiel. Elle entend les parties qui peuvent alors utiliser tout moyen légal de preuve, tels des témoins, et rend ensuite une décision écrite et motivée.

Afin de faciliter les relations entre un locateur et un locataire, ce Tribunal a rédigé et édité un bail type qui contient l'ensemble des dispositions obligatoires qui s'appliquent à un bail résidentiel. L'utilisation de ce document n'est pas obligatoire mais est fortement à conseiller.

La loi n'impose pas un bail écrit. Il peut être verbal mais la preuve de son existence et surtout de ses modalités est plus difficile à faire devant les tribunaux. Le Code civil s'appliquera à titre supplétif.

S'il y a des règlements affectant l'immeuble et les services qui y sont offerts (utilisation de la piscine, du sauna, des espaces communs, etc.), une copie de ceux-ci doit être remise au locataire à la formation du bail.

L'article 1899 C.c.Q. interdit au locateur toute discrimination envers une femme enceinte ou en raison du nombre d'enfants. Aussi, la Charte québécoise des droits s'applique et le locateur ne pourrait pas de toute façon user de discrimination envers un locataire.

L'article 1900(2) C.c.Q. vise la clause modifiant le droit du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'enfants : *«Est aussi sans effet la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application, ou la clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient.»*

Par ailleurs, l'article 1902 C.c.Q. interdit au locateur ou à toute autre personne, d'harceler un locataire.

Le loyer est fixé dans le bail qui doit aussi contenir un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze (12) mois précédant le début du bail. Le locateur ne peut pas tenter des poursuites devant le Tribunal administratif du logement (Régie du logement) en réclamation de loyer et/ou en résiliation de bail avant que 21 jours de retard du paiement du loyer par le locataire ne se soient écoulés. Celui-ci peut, sauf exception, éviter la résiliation en payant au locateur la somme due en capital,

intérêts et frais avant que le jugement ne soit rendu par le Tribunal administratif du logement (Régie du logement) (article 1971 C.c.Q.).

De plus, le locateur ne peut pas exiger de son locataire des paiements anticipés du loyer ou même des chèques post datés.

3 État du logement

Lors de l'étude des règles s'appliquant au contrat de louage en général, il a été établi que le locataire devait remettre au locateur le bien en bon état et libre de réparations de toute espèce (article 1854(1) C.c.Q.).

Par ailleurs, les articles 1910 à 1921 du Code civil du Québec précisent les obligations du locateur et du locataire dans le cadre d'un bail résidentiel.

Ces articles ci-après cités in extenso parlent d'eux-mêmes et ne nécessitent aucun commentaire additionnel.

*« **1910.** Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail. La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.*

***1911.** Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état. Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté.*

***1912.** Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail:*

1° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement;

2° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement.

***1913.** Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation. Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.*

***1914.** Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit.*

1915. *Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent. Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.*

1916. *Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le locateur est tenu d'en aviser le locataire, si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse; le locataire est alors tenu, dans les 10 jours, d'aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement. Si le locataire n'a pas avisé le locateur de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le bail est résilié de plein droit et le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire.*

1917. *Le tribunal peut, à l'occasion de tout litige relatif au bail, déclarer, même d'office, qu'un logement est impropre à l'habitation; il peut alors statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation.*

1918. *Le locataire peut requérir du tribunal qu'il enjoigne au locateur d'exécuter ses obligations relativement à l'état du logement lorsque leur inexécution risque de rendre le logement impropre à l'habitation.*

1919. *Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans un logement une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur.*

1920. *Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité.*

4 Réparations au logement

Tel que déjà mentionné, le locateur est responsable des réparations majeures et le locataire de celles qui sont mineures.

Les articles 1922, 1923 et 1924 C.c.Q., imposent au locateur de remettre un avis écrit de dix (10) jours à son locataire avant de procéder aux réparations majeures non urgentes en plus de lui verser une indemnité payable à la date d'évacuation, le cas échéant.

Par ailleurs, lorsque les réparations sont urgentes. Ce sont les dispositions des articles 1868 et 1869 C.c.Q. qui s'appliquent :

*«**1868.** Le locataire peut, après avoir tenté d'informer le locateur ou après l'avoir informé si celui-ci n'agit pas en temps utile, entreprendre une réparation ou engager une dépense, même sans autorisation du tribunal, pourvu que cette réparation ou cette dépense soit urgente et nécessaire pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. Le locateur peut toutefois intervenir à tout moment pour*

poursuivre les travaux. Le locataire a le droit d'être remboursé des dépenses raisonnables qu'il a faites dans ce but; il peut, si nécessaire, retenir sur son loyer le montant de ces dépenses.

1869. *Le locataire est tenu de rendre compte au locateur des réparations ou améliorations effectuées au bien et des dépenses engagées, de lui remettre les pièces justificatives de ces dépenses et, s'il s'agit d'un meuble, de lui remettre les pièces remplacées. Le locateur, pour sa part, est tenu de rembourser la somme qui excède le loyer retenu, mais il n'est tenu, le cas échéant, qu'à concurrence de la somme que le locataire a été autorisé à déboursier.»*

Un locataire ne peut effectuer lui-même ou faire effectuer les réparations non urgentes. Si le locateur ne les fait pas, il doit s'adresser au Tribunal (Régie du logement) pour obtenir de celui-ci une ordonnance enjoignant le locateur à les effectuer (article 1867 C.c.Q.).

5 L'accès et la visite du logement

Les articles 1930 à 1935 C.c.Q. s'appliquent. En résumé, le locataire dont le bail n'est pas reconduit ou résilié doit permettre la visite du logement. Il en est ainsi si le locateur veut vérifier l'état des lieux ou donner accès à un éventuel acquéreur. Le locateur doit donner au locataire un préavis de 24 heures et la visite, règle générale, doit se faire entre 9 heures et 21 heures. S'il s'agit de travaux, ils doivent se faire entre 9 heures et 19 heures.

6 Le droit au maintien des lieux

Un locataire qui respecte ses obligations ne peut être évincé de son logement. Il bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Ainsi, si l'immeuble où est situé le logement est vendu, le bail demeurera en vigueur et le nouveau propriétaire devra le respecter. (article 1937 C.c.Q.)

Par ailleurs, l'article 1938 C.c.Q. prévoit clairement le cas où le locataire cesse l'occupation de son logement soit parce qu'il quitte ou décède mais qu'un proche continue de l'habiter :

« L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit

l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois.»

Qu'en est-il du locateur qui désire reprendre son logement? Le droit au maintien du locataire est-il compromis?

Les articles 1957 et 1958 C.c.Q. répondent à cette question.

« 1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.»

Le locateur ne peut donc reprendre le logement que dans les circonstances énoncées aux articles précités.

Par ailleurs, les articles 1959 à 1967 C.c.Q. précisent les modalités que doivent respecter les parties dans les cas de reprise ou d'éviction du logement par le locateur. Elles se résument ainsi. Si le bail est à durée déterminée de plus de six (6) mois, le locateur doit donner un avis à cet effet au locataire six (6) mois avant la fin du bail. Si celui-ci est à durée déterminée de moins de six (6) mois, l'avis du locateur doit être remis au locataire un mois avant la fin du bail. Dans le cas d'un bail sans durée fixe, l'avis doit être donné six (6) mois avant la date prévue pour la reprise de possession par le locateur.

Dans tous les cas, le locataire doit répondre et s'il ne le fait pas, il est présumé avoir refusé de donner suite à l'avis et de quitter son logement.

Dans le mois qui suit, le locateur doit s'adresser au Tribunal administratif du logement (Régie du logement) pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement et une ordonnance d'éviction du locataire.

7 Le renouvellement du bail résidentiel

L'article 1941 donne le droit au maintien dans les lieux et au renouvellement automatique de son bail.

Par ailleurs, l'article 1942 C.c.Q., à certaines conditions, permet au locateur de modifier les conditions du bail :

«Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant

l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme. Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois. Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre.»

Par contre, aux termes de l'article 1945 C.c.Q., le locataire peut accepter ou non ces modifications :

«Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.... »

Si le locataire ne reçoit pas d'avis de modifications au bail, il peut éviter la reconduction de celui-ci en se conformant aux dispositions de l'article 1946 C.c.Q. :

«Le locataire qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification des conditions du bail peut éviter la reconduction d'un bail à durée fixe ou mettre fin à un bail à durée indéterminée, en donnant au locateur un avis de non reconduction ou de résiliation du bail, dans les mêmes délais que ceux que doit respecter le locateur lorsqu'il donne un avis de modification.»

Si le locataire refuse les modifications tout en désirant conserver son logement, le locateur devra alors s'adresser au Tribunal administratif du logement (Régie du logement) pour que celui-ci fixe les conditions du bail. Les articles 1947 à 1956 C.c.Q. établissent les modalités de l'exercice de ce droit par le locateur.

8 Les recours des parties au bail résidentiel

Les recours du locateur et du locataire ont déjà été discutés au début du présent chapitre et il n'y a pas lieu de les répéter. Sauf réitérer, l'obligation pour les parties à un bail résidentiel de s'adresser au Tribunal administratif du logement (la Régie du logement) si un différend se présente entre elles.

Le bail commercial

Contrairement au bail résidentiel, les parties sont libres de contracter selon leur volonté en autant que les clauses auxquelles elles consentent, ne vont pas à l'encontre de l'ordre public. Il serait en effet interdit qu'un bail commercial prévoie que les lieux loués serviront à l'exploitation d'une maison de jeu.

Contrairement au bail résidentiel, aucune stipulation obligatoire n'est imposée par le Code civil aux parties qui concluent un bail commercial.

Par ailleurs, si le bail commercial est silencieux par rapport à certaines conditions ou modalités, ce sont les dispositions du Code civil du Québec qui s'appliqueront à titre supplétif.

En résumé, dans un bail commercial, règle générale, ce sont les parties qui établissent la loi qui les régira pendant toute sa durée.

Le bail commercial est souvent préparé par le locateur ou ses avocats. Ses clauses tendent à protéger d'avantage le locateur que le locataire. Fréquemment, ce dernier se voit proposer un bail dont la plupart des clauses ne sont pas ou peu négociables.

Aussi, avant la signature du bail, le locateur demande habituellement au locataire potentiel de lui signer une offre de location. Celle-ci permet au bailleur de vérifier entre autres la solvabilité du proposant. Il est très important pour ce dernier de bien lire et comprendre les conséquences juridiques découlant de la signature de ce document.

1 L'offre de location

Comme le bail, la plupart du temps, cette offre de location est rédigée par les conseillers juridiques du locateur.

Très souvent, dans une telle offre de location, une clause est prévue à l'effet que si le locateur l'accepte, le locataire s'engage à signer le bail type du locateur c'est-à-dire le bail que ses autres locataires ont déjà signé. Cet engagement est dangereux surtout si le locataire n'a pas pris connaissance du contenu de ce bail. Il est donc à conseiller au locataire de rajouter une clause à l'effet que si son offre est acceptée, il se réserve le droit de prendre connaissance du bail, d'y proposer des modifications et que si celles-ci sont refusées par le locateur, l'offre de location acceptée deviendrait caduque (nulle) et sans effet.

Également, il serait prudent que le locataire prévoie dans son offre de location une clause à l'effet que la signature éventuelle du bail sera conditionnelle à l'obtention des permis nécessaires à l'exploitation d'une entreprise, le cas échéant.

2 Les types de baux commerciaux

Le Code civil du Québec ne fait aucune distinction entre les différents types de baux en usage en matière commerciale.

Ainsi, les spécialistes du domaine ont tendance à identifier un bail par une appellation en vertu de laquelle, il devient possible de connaître la nature générale de plusieurs clauses à caractère financier qui affectent les droits et obligations pécuniaires des parties, surtout ceux du locataire.

Par contre, il est important de souligner que ce n'est pas l'appellation qui est donnée à un bail qui détermine les droits et obligations des parties. Il faut s'en remettre aux clauses du bail lui-même, à son contenu et elles seules établiront les règles qui régiront le locateur et le locataire.

2.1 Le bail brut

Ce type de bail s'apparente beaucoup au bail résidentiel. En effet, un loyer mensuel est fixé. Le locateur doit assumer toutes les dépenses d'exploitation telles les taxes municipales et scolaires, les primes d'assurance, et les réparations majeures, le locataire assumant généralement que celles qui sont mineures.

2.2 Le bail brut avec clause escalatoire

Il s'agit du même bail que celui qui précède sauf qu'une clause escalatoire y est rajoutée transférant au locataire le coût des augmentations des frais d'exploitation par rapport à ceux de la première année. Exemple : les frais de l'exploitation qu'a acquittés le locateur pour la première année du bail sont de 10 000 \$. Lors de la deuxième année, ceux-ci passent à 11 000 \$ soit 1 000 \$ de plus. Ce dernier montant sera assumé par le locataire. S'il y a plusieurs occupants, chacun sera responsable de cette somme au pro rata de l'espace qu'il occupe dans l'immeuble.

2.3 Le bail net

En vertu de ce type de bail, le locataire sera généralement responsable d'une partie des frais d'exploitation lesquels seront précisés dans le bail.

2.4 Le bail net net

Dans ce type de bail, le locataire sera habituellement responsable de tous les frais d'exploitation sauf ceux découlant des réparations majeures.

2.5 Le bail net net net

Il s'agit du bail le plus exigeant pour le locataire car il doit assumer tous les frais d'exploitation y compris ceux découlant des réparations majeures sauf celles liées à la structure de la bâtisse.

3 Les clauses souvent présentes dans un bail commercial

Il est important de rappeler que les parties au bail commercial établissent de consentement les règles qui les gouverneront pendant toute la durée du bail. Si le locateur et le locataire sont demeurés silencieux par rapport à certaines conditions ou modalités du bail, les dispositions du Code civil du Québec s'appliqueront alors à titre supplétif.

Les clauses qui suivent se retrouvent souvent dans un bail commercial.

3.1 La clause d'exclusivité

Une disposition en vertu de laquelle, le locateur s'engage envers son locataire à ne pas louer un espace à une entreprise qui exploiterait le même type de commerce. Par exemple, le locateur s'engage à ce qu'il n'y ait qu'une seule librairie dans son centre commercial.

3.2 La clause de non concurrence

À l'inverse, en vertu de cette clause, le locataire s'engage à ne pas exploiter à la fin de son bail, une entreprise semblable dans un certain périmètre de l'endroit où il occupait le local loué.

3.3 La clause escalatoire

Cette clause a déjà fait l'objet de commentaires.

3.4 La clause d'indexation

Il s'agit d'une clause en vertu de laquelle, le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC).

3.5 La clause de loyer proportionnel

Au loyer de base, se rajoute un pourcentage du chiffre d'affaires avant taxes que le locataire devra verser au locateur.

3.6 La clause de renouvellement

Le locataire s'assure généralement que des possibilités de renouveler le bail lui soient offertes avant que celui-ci ne se termine. Souvent appelée option de renouvellement, cette clause permet au locataire de renouveler son bail pour la période et aux conditions prédéterminées.

3.7 La clause de sous-location ou de cession

Les parties peuvent légalement convenir que le bail ne pourra être cédé ou faire l'objet d'une sous-location. Ce type de clause est interdit dans un bail résidentiel.

Par ailleurs, en vertu du bail, le locataire pourrait avoir le droit de sous-louer et/ou céder son bail avec l'autorisation du locateur. Ce dernier ne pourrait alors refuser que pour des motifs valables et non discriminatoires. Autrement, un tel refus serait considéré comme de l'abus de droit et par conséquent serait jugé illicite par le tribunal.

Si les parties sont silencieuses concernant la sous-location et/ou la cession du bail, les dispositions générales du Code civil du Québec s'appliqueront.

Résumé

Un contrat de location, aussi appelé bail, est le contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire, à lui procurer pendant une durée fixe ou indéterminée, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble.

Le bail peut être écrit ou verbal et porté sur un bien meuble ou immeuble. Le bien remis par le locateur au locataire doit être en bonne condition. Le locateur est responsable des réparations majeures. Ce dernier doit également garantir au locataire la libre jouissance des lieux.

Le locataire est tenu de payer son loyer. Il ne peut troubler les autres colocataires. Ni le locateur, ni le locataire ne peuvent changer la destination des lieux. Ce dernier est responsable des réparations mineures. De plus, il doit permettre au locateur l'accès aux lieux loués soit pour fins de réparation ou de visite.

En général, le locateur ne peut refuser la cession ou la sous-location du bail que pour des motifs sérieux.

Le bail se termine à l'arrivée du terme. Le décès du locateur ou du locataire ne met pas fin automatiquement au bail, ni la vente du bien loué par son propriétaire.

Si l'une des parties fait défaut de remplir ses obligations, l'autre peut s'adresser au Tribunal en demandant soit l'exécution forcée de l'obligation non respectée, soit des dommages-intérêts, soit la résiliation ou la résolution du bail, soit la réduction des obligations.

Le bail résidentiel comporte certaines particularités comme celle d'imposer aux parties des clauses obligatoires. Une autre caractéristique de ce type de bail est le droit que possède le locataire au maintien dans les lieux. Cependant, il est possible pour le locateur de modifier le bail et respectant les formalités et les conditions prévues au Code civil du Québec.

Le bail commercial donne la liberté aux parties de stipuler comme elles l'entendent en autant que les clauses ne soient pas contraires à l'ordre public. La signature d'un bail commercial est souvent précédée d'une offre de location qui devra faire l'objet de prudence par le locataire.

Les baux commerciaux souvent identifiés sous une appellation générale qui ne confère aucuns droits ou obligations spécifiques aux parties mais qui indiquent, en général, la nature de ceux-ci.

Il s'agit du bail brut, du bail brut avec clause escalatoire, du bail net, du bail net net et du bail net net net.

Des clauses usuelles s'y retrouvent habituellement : clause d'exclusivité, clause de non concurrence, clause escalatoire, clause d'indexation, clause de renouvellement, clause de loyer proportionnel, clause de sous-location et de cession.

Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Un bail résidentiel donne plus de liberté de contracter aux parties qu'un bail commercial.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- Un locateur n'a pas à intervenir juridiquement lorsqu'un locataire fait du bruit. Il appartient au locataire incommodé par un autre locataire de le faire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- Un propriétaire peut toujours refuser la sous-location d'un espace loué.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Un locataire résidentiel peut toujours effectuer lui-même les réparations majeures et ensuite, en déduire le coût du loyer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
5- Les parties à un bail résidentiel doivent s'adresser à Tribunal administratif du logement (Régie du logement) en cas de litige.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

	Vrai	Faux
<p>6- Les dispositions du Code civil s'appliquent toujours dans un bail commercial.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>7- Une clause d'indexation est permise dans un bail résidentiel.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>8- Une clause escalatoire a pour objet de faire assumer par les locataires les augmentations des coûts d'exploitation.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>9- Un bail commercial brut s'apparente au bail résidentiel.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>10- Une clause d'exclusivité permet au locataire d'exploiter un commerce identique tout près de l'endroit qu'il occupe en vertu du bail commercial.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CAS PRATIQUE

- 1 Jean est courtier immobilier. Il signe un contrat de courtage avec Paul pour agir comme intermédiaire dans la vente de son duplex. Ce dernier habite le logement du bas et celui du haut est occupé par Henri en vertu d'un bail résidentiel. Un acheteur se montre intéressé à l'immeuble. Il occuperait l'espace inférieur et ses parents emménageraient dans l'espace occupé par Henri. Est-ce possible légalement? Expliquez votre réponse.
- 2 Dans le bail résidentiel qu'il a signé avec son locataire Jean-François, Éric, le propriétaire, s'est engagé à rénover la salle de bain. Malgré plusieurs promesses faites par Éric sur une période de quatre (4) mois, les travaux ne sont pas encore effectués. Jean-François songe à les faire effectuer lui-même et ensuite en déduire le coût de son loyer. Peut-il légalement agir de la sorte? Quels recours pourraient-ils utiliser pour forcer son propriétaire à respecter ses engagements?
- 3 Georges est courtier immobilier. Un acheteur potentiel veut se porter acquéreur d'un immeuble à revenus résidentiels. Après avoir étudié les différents baux, il est d'avis que les loyers sont inférieurs à ceux du marché. Comment pourrait-il procéder s'il veut augmenter les loyers, une fois devenu propriétaire?
- 4 Vous êtes courtier immobilier et votre client, propriétaire d'un immeuble commercial vous informe que les baux commerciaux sont tous qualifiés nets, nets, nets. Vous lisez l'un de ceux-ci et vous y lisez au premier article du bail «*que le présent bail est un bail net, net, net.*» En prenant connaissance des clauses suivantes, vous constatez que le locateur est notamment responsable du paiement des taxes de l'entretien ménager. Devrez-vous néanmoins considérer ce bail de net, net, net? Expliquez votre réponse.
- 5 Un bail résidentiel lie le locateur Robert et le locataire Gilles. Celui-ci décide de quitter son logement à la fin de son bail. Gilles est-il assujéti à certaines formalités préalables? Si oui, décrivez-les.