

## Corrigé des exercices – Chapitre 12

---

**1-Un bail résidentiel donne plus de liberté de contracter aux parties qu'un bail commercial.**

**FAUX**

Contrairement au bail résidentiel, 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. Le bail résidentiel comporte certaines particularités comme celle d'imposer aux parties des clauses obligatoires.

**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. FAUX**

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

**3-Un propriétaire peut toujours refuser la sous-location d'un espace loué. FAUX**

Dans le cadre d'un bail résidentiel, le locateur ne peut refuser la sous-location du bail que pour des motifs sérieux.

Dans le cadre d'un bail commercial, les parties peuvent convenir d'inclure la sous-location dans le contrat. Si celui-ci ne prévoit rien quant à la sous-location, ce sont les règles du Code civil du Québec qui s'appliqueront. Ces règles prévoient que le locateur ne peut refuser la sous-location du bail que pour des motifs sérieux.

**4-Un locataire résidentiel peut toujours effectuer lui-même les réparations majeures et ensuite, en déduire le coût du loyer. FAUX**

Selon l'article 1868 du Code civil du Québec, « 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.

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-Les parties à un bail résidentiel doivent s'adresser au Tribunal administratif du logement (Régie du logement) en cas de litige. VRAI**

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.

**6- Les dispositions du Code civil s'appliquent toujours dans un bail commercial. FAUX**

Le Code civil ne s'applique que si le bail commercial est silencieux quant à une obligation des parties.

**7-Une clause d'indexation est permise dans un bail résidentiel. FAUX**

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). Elle est utilisée dans le bail commercial et dans le bail résidentiel.

**8-Une clause escalatoire a pour objet de faire assumer par les locataires les augmentations des coûts d'exploitation. FAUX**

Une clause escalatoire a pour objet de transférer au locataire le coût des augmentations des frais d'exploitation par rapport à ceux de la première année.

**9-Un bail commercial brut s'apparente au bail résidentiel. VRAI**

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.

**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. FAUX**

Il s'agit d'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.

## 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.**

Cela est légal. Mais des conditions doivent être respectées.

La vente de l'immeuble par le locateur à une tierce personne ne met pas fin à un bail déjà signé avant celle-ci. Par contre, le nouveau propriétaire pourra, à certaines conditions, une fois qu'il s'est porté acquéreur du bien, résilier le bail. Ainsi, le nouvel acquéreur peut reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou y loger ses parents.

Toutefois, il devra respecter certaines modalités, qui sont : 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.

**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?**

Non, il ne peut pas légalement faire cela. 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.).

**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?**

Il doit attendre la reconduction 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.

**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.**

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.

**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.**

Il doit donner, au locateur, un avis d'au moins trois mois avant la fin du bail.