



---

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

---

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

---

Sous-commission des institutions

Étude détaillée du projet de loi  
125 - Code civil du Québec (15)

Le mercredi 6 novembre 1991 - No 17

**Président : M. Jean-Pierre Saintonge**

---

**QUÉBEC**

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Articles de journaux sur la terminologie utilisée dans le Code civil	SCI-675
Des contrats nommés (suite)	SCI-678
Du louage	SCI-678

### Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

Mme Louise Harel  
M. André J. Hamel  
M. John J. Kehoe  
M. Richard B. Holden

- \* M. Jean Pineau, Université de Montréal
- \* Mme Lise Morency, ministère de la Justice
- \* Mme Marie-José Longtin, idem
- \* Mme Nicole Archambault, Régie du logement du Québec
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 250 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires  
70 \$ par année pour les débats de la Chambre  
Chaque exemplaire: 1,00 \$ - Index: 10 \$  
La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi  
disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$  
Dans les 2 cas la TPS et la TVQ s'ajoutent aux prix indiqués

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:  
Assemblée nationale du Québec  
Distribution des documents parlementaires  
5, Place Québec, bureau 195  
Québec, (Québec) G1R 5P3      tél. 418-643-2754  
                                                                                         télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1782

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

Le mercredi 6 novembre 1991

## Étude détaillée du projet de loi 125

(Vingt heures dix minutes)

**Le Président (M. Lafrance):** Bonsoir à tous. Je réalise que nous avons le quorum, alors, j'aimerais déclarer cette séance de travail ouverte. Il s'agit de notre quinzième séance de travail. Nous avons eu plaisir à travailler ensemble durant 62 heures et 52 minutes, pour être précis. Cette information me vient du secrétariat, évidemment.

Alors, ça me fait plaisir qu'on se retrouve encore ce soir, surtout dans cette salle sûrement très historique, où, j'en suis certain, s'est façonnée une époque de l'histoire du Québec. J'aimerais rappeler à tous le mandat de notre commission, qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec.

Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

**La Secrétaire:** Il y a un remplacement, M. le Président, Mme Bleau (Groulx), est remplacée par Mme Dionne (Kamouraska-Témiscouata).

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Est-ce que nous avons des commentaires d'ouverture avant que nous commençons nos travaux? D'accord, alors on m'a informé tout à l'heure qu'il y avait consentement pour revenir en arrière, plus précisément au chapitre IV, qui traite du louage. Alors, j'aimerais vous lire le texte d'introduction à ce chapitre IV, qui traite donc du louage.

Le louage a subi de nombreuses interventions législatives dans la dernière décennie, dont un réaménagement complet du bail résidentiel, en 1979, avec l'adoption du projet de loi intitulé Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (Lois du Québec, 1978, chapitre 48).

Aussi, le projet de Code civil introduit-il peu de modifications importantes, sauf notamment en matière de logement à coût modique, pour mieux répondre à la philosophie qui sous-tend l'existence même de ce type de logement, et en matière de bail dans un établissement d'enseignement. Il se propose d'interdire la conclusion d'un bail perpétuel, de reconnaître une plus grande liberté contractuelle dans les clauses de réajustement de loyer, de réaménager les règles afin de faciliter leur interprétation concurrente et de clarifier certains concepts. De plus, en accord avec la réforme du droit des sûretés, le privilège du locateur est aboli.

Par ailleurs, le projet de Code civil joint en un seul corps de règles les dispositions générales du Code actuel et celles portant sur le bail d'un immeuble. Certes, certaines règles ne valent que

si elles s'appliquent à un immeuble, mais, la location de meubles étant en développement, il paraît souhaitable d'étendre l'application de certaines règles à ce type de location. On pense notamment aux troubles subis par les autres locataires.

Enfin, dans les commentaires, il n'est pas tenu compte des propositions de l'Office quand il s'agit du bail d'un logement. Cela s'explique par le fait que le rapport de l'Office a été complété en 1977, soit deux ans avant l'important réaménagement législatif survenu en matière de bail résidentiel.

Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I, qui traite de la nature du louage, soit les articles 1840 et 1841.

## Articles de journaux sur la terminologie utilisée dans le Code civil

**Mme Harel:** M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Oui, avant que nous débutions l'étude article par article de ce chapitre, j'aimerais savoir si l'adjoint du ministre a pris connaissance d'une série d'articles publiés dans le journal **La Presse** et portant sur la terminologie utilisée dans le cadre du projet de loi 125. Le député de Sherbrooke peut-il me rappeler, d'ailleurs, le nom de l'auteur de ces articles?

**M. Hamel:** C'était M. Beaudry.

**Mme Harel:** M. Beaudry, lui-même, voilà. Alors, donc, dans le cadre de cette série, le spécialiste de la langue qu'est M. Beaudry a fait une analyse très, très, très sévère du projet de loi 125, et notamment de l'usage du mot "locateur", entre autres, ce mot appartenant à un anglicisme, en fait. Je me demandais si, au ministère, un point de vue s'était dégagé de cette série d'articles et si on allait revoir le projet de loi 125 à la lumière de ces recommandations qui ont été faites.

**M. Kehoe:** Mme la députée, je tiens à souligner que, personnellement, je n'ai pas eu l'occasion de lire ces différents articles là et je ne suis pas sûr s'il y a des juristes qui ont eu l'opportunité de prendre connaissance... Chose certaine, on devrait mentionner que l'Office de la langue française, à chaque occasion, ils ont vu chacun de ces articles-là du projet de loi 125, ils les ont tous vus complètement, d'un bout à l'autre. On ne peut pas dire que ça ne peut pas

être amélioré mais, jusqu'à date, chacun des articles a été vu par l'Office et ils ont eu l'approbation.

Maintenant, nous avons... À date, ce n'était pas discuté pour faire des changements suite à cet article-là. Malheureusement, comme je l'ai mentionné, on n'a pas eu l'occasion de le lire, de l'analyser encore. C'est justement, l'Office a approuvé tout notre travail au complet... Maintenant, il peut y avoir divergences d'opinions par cet auteur-là, mais il reste quand même que je pense que... Dans le dictionnaire de vocabulaire juridique - je tiens à souligner que c'est à peu près la Bible qu'on suit tout le temps - par l'auteur Gérard Cornu, le mot "locateur", à la page 483, est justement usé. Donc, on respecte l'opinion des articles par M. Beaudry mais de là à dire qu'on va tout changer à cause de ça, puis... Quand on s'est fié, pour toute la balance, quand on s'est toujours fié sur l'Office de la langue française, je ne sais pas pourquoi maintenant ça devrait faire un changement, qu'on devrait faire un virage à cause d'un article ou différents articles, une opinion qui a paru dans le journal.

**Le Président (M. Lafrance):** M. le député de Sherbrooke.

**M. Hamel:** Merci, M. le Président. Je suis très heureux que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve soulève la chose parce que, effectivement, je lisais avec beaucoup d'intérêt ces articles du professeur Beaudry. Et le professeur Beaudry citait quelques exemples que je trouvais particulièrement pertinents dans certaines occasions, et je me posais justement la question, à savoir si, sans refaire peut-être l'ensemble du dossier, au moins, dans les exemples qu'il a soulignés, on pouvait au moins revoir ces textes-là. Il me semblait que, dans ses citations ou dans ce qu'il nous avait souligné, c'étaient vraiment des choses fort bien dites de la part de M. Beaudry. Alors, moi aussi, c'est simplement qu'on puisse peut-être regarder ce qui vient de se faire, parce qu'une fois que ce sera adopté ce sera là pour longtemps. Et, tant qu'à le faire, aussi bien bien le faire, la qualité totale.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, oui. M. le député de Westmount.

**M. Holden:** C'est vrai qu'on signale qu'on peut se demander des questions sur la langue française. Ça fait un bout de temps que je soulève des questions de langue anglaise et j'aimerais qu'on se penche aussi tout intensément sur la langue anglaise que sur la langue française. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Oui,

Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Moi, je ne crois pas que le ministère puisse réagir en minimisant cette opinion comme en étant une parmi d'autres, parce qu'elle a quand même eu un statut particulier. Elle a été publiée dans un grand journal en page éditoriale - si ma mémoire est bonne, c'était en page éditoriale - et ça a été une série d'articles qui ont certainement été lus par des milliers de personnes. Il n'en reste pas moins que ce n'est pas suffisant, je pense, à ce moment-ci, de répondre, à ces commentaires qui ont été écrits, tout simplement le fait que l'Office aurait approuvé le projet de loi 125. Je crois qu'à ce moment-ci, d'abord, il va falloir s'assurer que le ministère ait pris connaissance de cette opinion. Je ne sais pas s'il faut la déposer ici même devant notre commission, ou bien demander à la secrétaire, peut-être, de nous en faire faire copie et puis demander par la suite... Parce que ça ne signifie pas, pour autant, que ce professeur, ce linguiste ait raison. Il n'est pas juriste, je crois? Alors, il est possible qu'il puisse y avoir une réfutation de l'ensemble ou d'une grande partie de ce qu'il a dit. Mais elle doit venir. Il doit y avoir un article publié. Il faut le faire, je suis convaincue, en réponse à ce qui a été sans doute la critique la plus sévère qu'on ait vue jusqu'à maintenant du projet de loi 125. Il faut vraiment en convenir. Le ministre n'étant pas ici, on ne pourra peut-être pas prendre cet engagement. Mais il faudrait convenir qu'il va y avoir, je dis, une réfutation dans la mesure où chacun des aspects abordés par ce linguiste doit être examiné et on doit en connaître le bien-fondé.

M. Kehoe: M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** M. le député de Châteauguay.

M. Kehoe: Je peux répondre une autre fois à la députée. C'est bien sûr que, jusqu'à date, dans toute l'approche qu'on a eue, c'est avec une ouverture d'esprit. Le ministre a toujours accueilli très chaleureusement les suggestions de la députée. Et encore une fois, je suis sûr qu'on pourra revoir l'affaire au complet. Il reste quand même que l'Office est l'agent gouvernemental le mieux placé, dans l'ensemble de l'affaire, pour voir ça. On objecte aucunement de faire regarder l'affaire par nos experts, de voir ce que c'est au juste. Si ça peut bonifier la loi, on n'aura pas d'objection, il va sans dire. Personnellement je suis un peu surpris et un peu embarrassé par le fait que je n'ai pas vu l'article, je ne l'ai pas lu. Malheureusement, il n'y a pas de juristes de ce côté-ci... je ne sais pas si les juristes de l'autre côté ont eu la chance de le lire. Le député de Sherbrooke et vous-même, vous avez eu l'occasion... On va certainement regarder l'affaire.

Lors d'une séance subséquente, le ministre peut revenir à vous sur ça.

**Mme Harel:** L'important c'est que ça ne reste pas comme ça en plan. Parce que ça laisse une mauvaise impression, c'est évident. Je comprends que les gens au ministère en prendront connaissance. Mais je pense qu'il doit y avoir aussi, de façon publique, une réponse.

**M. Kehoe:** On ne peut pas faire plus ce soir que de dire qu'on va le regarder. Comme je vous dis, les juristes autour de moi ont dit la même chose, qu'ils n'ont pas eu l'opportunité de l'examiner et de l'étudier. On va le faire et, à partir de là, on décidera quelle position on prendra.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Je retiens la proposition. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve aussi, et on va s'occuper avec le secrétariat de retracer cet article du professeur Beaudry. On va le reproduire et le distribuer à tous les membres de la commission.

**Mme Harel:** Pour le chapitre que nous aurons à étudier, je comprends donc que nous pouvons, sans inquiétude, utiliser le mot "locateur" étant entendu qu'il se retrouve dans des livres savants, notamment le dictionnaire de M. Cornu.

**M. Kehoe:** M. Pineau.

**Le Président (M. Lafrance):** M. Pineau.

**M. Pineau (Jean):** C'est ça, M. le Président. Le terme "locateur" est considéré certes comme désuet, mais tout à fait valable. Le Code civil français n'a jamais utilisé ce terme. Il a utilisé les termes "preneur" et "bailleur", mais nous avons toujours parlé ici de "locateur" et de "locataire".

**Mme Harel:** M. le professeur Pineau, avez-vous pris connaissance des articles du professeur Beaudry?

**M. Pineau:** Non.

**Mme Harel:** Parce que, justement, il fait exactement état de ce que vous venez de signaler, c'est-à-dire que le Code civil français utilisait le mot "bailleur" ou "preneur" et que nous serions les seuls à reconduire un terme comme celui de "locateur", qui a peu d'usage, maintenant.

**M. Pineau:** Je ne crois pas, M. le Président, que ce soit un anglicisme. "Lessor", "lessee", ça n'a rien à voir avec "locateur", "locataire".

**Mme Harel:** Dans ce cas précis, non.

**M. Kehoe:** Je devrais mentionner aussi, Mme la députée, que dans l'amendement qu'on a adopté, la loi en 1979, la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et autres dispositions législatives, le mot "locateur" était employé...

**Mme Harel:** Ce n'est pas nécessairement convaincant...

**M. Kehoe:** Non, mais...

**Mme Harel:** L'explication donnée... la justification venant du fait que ça a déjà été une erreur qui est répétée...

**M. Kehoe:** Puis le fait que c'est une opinion d'un auteur...

**Mme Harel:** ...si tant est que c'est une erreur, ce n'est pas convaincant.

**M. Kehoe:** Et le fait que ça ait pu être l'opinion d'un auteur, M. Beaudry, ce n'est pas l'opinion soit de l'Office, soit du dictionnaire qu'on vient de citer, c'est une opinion. Mais, par contre, on a pris l'engagement et on va le faire.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, je pense qu'il faut effectivement retracer cet article-là et le reproduire... On a parlé tout à l'heure d'articles de critique. Moi-même, j'en ai intercepté une autre, ici, qui a paru dans **Le Devoir** du vendredi 1er novembre, sous la plume de Maurice Tancelin, le professeur Maurice Tancelin, intitulé: "Le nouveau Code civil, un danger pour la société distincte". Pour l'occasion, je vais peut-être demander à le reproduire, aussi, en invitant tous les membres de la commission, évidemment, à lire ces articles et, au besoin, à nous les fournir, de façon que nous puissions les reproduire à tous les membres. M. le député de Westmount.

**M. Holden:** Bien, j'allais demander... Ce que le professeur Beaudry voulait qu'on dise dans la loi, c'est "preneur" et "bailleur". C'est-à-dire qu'historiquement on a vécu avec quoi? 125 ans de "locataire" et "locateur"? Pourquoi le professeur Beaudry veut-il nous imposer sa linguistique? Ce n'est pas seulement le cas du professeur Beaudry, "locateur" et de "locataire", c'est qu'il y a bien des professeurs qui veulent changer les termes du Code uniquement pour la joie de voir leur mot remplacer un autre mot. Moi, je suis traditionaliste, ça fait 35 ans que je pratique avec notre ancienne loi et je ne vois des grosses difficultés avec "locateur", "locataire". Je pourrais apprendre "preneur" et tout, mais franchement, là, pour faire plaisir à un professeur...

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense qu'on peut...

**M. Holden:** ...non, ça, je ne veux rien savoir.

**Le Président (M. Lafrance):** Il ne s'agit pas, je pense, de faire plaisir à personne. Il s'agit, je pense, de prendre connaissance de ces critiques-là, dans un esprit constructif.

**M. Holden:** Je suis d'accord pour prendre connaissance de tout, mais qu'on avance dans cette étude du Code pour qu'on finisse cette année, c'est ça que je veux.

**Une voix:** C'est le but recherché.

**Le Président (M. Lafrance):** De toute façon, on avait convenu de rester très souples dans nos travaux de façon à revenir en arrière. On va distribuer cet article-là à tout le monde et, s'il y a lieu, on reviendra. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, j'ai donc appelé les articles 1840 et 1841.

### Des contrats nommés (suite)

#### Du louage

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a un ajout à l'article 1840.1. L'article 1840 est modifié par l'ajout, après l'article 1840, par l'article suivant:

"1840.1 Les droits résultant du bail peuvent être publiés."

Commentaire: Il s'agit de l'ajout d'une précision technique que requièrent les articles 2922 et 2923. En raison de cet amendement, l'article 1840.1 se lirait comme suit:

"Les droits résultant du bail peuvent être publiés."

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces trois articles?

**Mme Harel:** Oui. Sur l'amendement qui a été introduit à l'article 1840.1. Faut-il comprendre que, si l'amendement n'était pas introduit, ces droits résultant du bail ne pourraient pas être publiés quand même?  
(20 h 30)

**M. Kehoe:** Mme la députée, dans le commentaire, j'avais mentionné, il s'agit d'un ajout d'une précision technique que requièrent les articles 2922 et 2923; c'est déjà indiqué dans ces deux articles.

**Mme Harel:** Qu'est-ce qui est déjà indiqué dans ces deux articles?

**M. Kehoe:** Je vais le lire l'article 2922, le troisième paragraphe:

"Les autres droits personnels et les droits

réels mobiliers sont soumis à la publicité dans la mesure où la loi prescrit ou autorise expressément leur publication." Là, on dit, dans le nouvel ajout, que, spécifiquement, il peut être publié.

**Mme Harel:** Alors, c'est donc dire que, présentement, ces droits pouvaient être publiés, n'est-ce pas? Un bail commercial pouvait être enregistré, par exemple...

**M. Kehoe:** C'est ça...

**Mme Harel:** ...et il n'y avait pas d'exigence comme celle qu'on retrouve à 2922, à l'effet de prescrire ou d'autoriser expressément la publication pour que ça puisse l'être, c'est ça?

**M. Kehoe:** Voilà. C'est ça. C'est exact.

**Mme Harel:** Et pourquoi, à 2922, a-t-on choisi, au troisième alinéa, d'exiger une prescription, une autorisation expresse pour pouvoir enregistrer des droits personnels et des droits réels mobiliers?

**M. Kehoe:** Pour enregistrer un droit, là, il faut être bien précis et il faut être bien sûr; c'est pour ça que c'est seulement des droits bien précis et bien réels qui sont enregistrés ou publiés.

**Mme Harel:** Vous voulez dire par là que ce ne sont que des droits réels, personnels ou mobiliers qui sont prévus aux fins de recevoir une publication?

**M. Kehoe:** C'est bien sûr que, effectivement, c'est que... On fait ça pour que n'importe quoi ne soit pas publié; il faudrait que ce soit quelque chose d'une certaine importance...

**Mme Harel:** Mais, actuellement, est-ce que ça pose des problèmes, est-ce que n'importe quoi est publié présentement?

**M. Kehoe:** M. Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, normalement, ne sont publiés que les droits réels et exceptionnellement sont publiés certains droits personnels. Actuellement, le bail peut être publié pour des raisons de maintien dans les lieux... Bon. De sorte que cet ajout ne fait que reprendre le droit d'aujourd'hui qui signale que les droits résultant d'un bail peuvent faire l'objet d'une publicité. Et cela présente un intérêt notamment dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel il y a des locataires pourrait être aliéné, n'est-ce pas? De cette façon, les acquéreurs seront avertis de l'existence de baux portant sur l'immeuble en question.

**Mme Harel:** Alors, je comprends bien que

vous répondez à la question que je posais concernant cet amendement à 1840.1. Mais à l'égard de l'article 2922 et de l'obligation au troisième alinéa de l'exigence maintenant de mentionner expressément que la publication est permise pour qu'elle le soit...

**M. Pineau:** Oui, parce que qu'on ne peut pas inscrire effectivement n'importe quel droit personnel dans le livre de publicité...

**Mme Harel:** Mais c'est le cas présentement?

**M. Pineau:** C'est le cas présentement, effectivement. On ne va pas inscrire, enregistrer une promesse de vente, par exemple, parce qu'une promesse de vente ne donne pas un droit réel sur le bien que l'on promet de vendre; c'est un simple droit personnel.

**Mme Harel:** Mais est-ce qu'on enregistre vraiment n'importe quoi?

**M. Pineau:** Non.

**Mme Harel:** Non. Eh bien...

**M. Pineau:** Mais il ne faut pas ouvrir la porte.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, les articles 1840 et 18... pardon, 1840, oui, et 1841 sont adoptés tels quels et le nouvel article 1840.1 est également adopté tel que proposé. J'aimerais maintenant appeler les articles de la section II, qui traite des droits et obligations résultant du bail et, en particulier, des dispositions générales, soit les articles 1842 à 1851 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y aura deux amendements. L'article 1847 est modifié par le remplacement, au premier alinéa, de tout ce qui suit "la jouissance du bien" par: "il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci".

L'amendement proposé est purement formel. Il corrige la rédaction de l'article. En raison de cet amendement, l'article 1847 se lirait comme suit:

"Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

•Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur."

Un autre amendement, M. le Président, à l'article...

**Mme Harel:** Juste celui-là, j'aimerais en comprendre le sens. On introduit cet amendement en disant qu'il est purement formel. Alors, qu'est-ce qu'il vient changer à l'égard de 1847?

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Kehoe:** Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, cela vient changer "à moins que le tiers ne soit aussi locataire de ce bien ou à moins qu'il ne soit une personne". Il s'agit tout simplement du cas où nous avons un trouble de fait de la part d'un tiers; le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte de ce trouble. Mais, si ce trouble est apporté par un tiers qui est aussi locataire dans le même bien - on peut penser à un immeuble où il y a plusieurs locataires - ou si le trouble est apporté par une personne à laquelle l'un des locataires a permis l'usage ou l'accès de cet immeuble, dans ce cas-là, le locateur est responsable, peut être tenu de réparer le préjudice qui résulte de ce trouble, parce qu'il y a un rapport contractuel entre le locateur et celui qui cause le trouble. En d'autres termes, nous avons un locataire qui est troublé dans sa jouissance par un autre locataire. Dans ce contexte-là, le locateur...

**Mme Harel:** Et c'est à tout locateur que la responsabilité va incomber de réparer le préjudice...

**M. Pineau:** C'est cela.

**Mme Harel:** ...qui résulte du trouble du fait de son locataire?

**Une voix:** C'est ça.

**Mme Harel:** Et, par la suite, quel sera le recours du locateur à l'égard du locataire? Est-ce que c'est l'état du droit actuel?

**M. Pineau:** Oui, c'est l'état du droit actuel.

**Mme Harel:** Et quel est le recours que le locateur a à l'égard du fauteur de troubles qui est son locataire?

**M. Pineau:** Il a un recours direct pour, effectivement, récupérer ce qu'il a été amené éventuellement à payer. Ont été refundus 1608, 1635, 1636.

**Mme Harel:** Mais 1635 nous parle du locataire qui répond, en fait, envers le locateur des dommages qui peuvent en résulter.

**M. Pineau:** Oui, le locataire répond envers le locateur et les autres locataires des dommages qui ont résulté.

**Mme Harel:** Tandis qu'ici, dans le projet de loi 125, c'est le locateur qui est tenu de réparer le préjudice. Le locataire n'est plus tenu...

**M. Pineau:** Mais il faut lire 1608 également.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Pineau:** Te locateur n'est pas responsable du dommage résultant d'un trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance, n'est-ce pas? Donc, c'est un tiers, c'est une personne qui véritablement n'habite absolument pas dans cet immeuble. Et on ajoute: sous réserve de 1635 et 1636. Alors, nous allons maintenant à 1635. Le locataire "répond, envers le locateur et les autres locataires, des **dommages**" qu'il cause aux autres, et 1636 nous dit: "dans les cas prévus par l'article" précédent, "le locataire troublé peut obtenir..." C'est la sanction.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Holden:** En d'autres termes, si on a un party de Noël avec des gens qu'on connaît qui habitent les lieux on est responsables, mais les visiteurs peuvent faire ce qu'ils veulent.

**M. Pineau:** C'est-à-dire que, si vous êtes locataire et troublé par votre voisin locataire, vous pouvez directement demander au locateur de faire cesser ce trouble et le locateur se débrouillera avec le locataire auteur du trouble.

**M. Holden:** ...ça.

**Mme Harel:** Oui. Mais, dans l'exemple qu'apporte le député de Westmount, le tiers qui a causé le trouble et qui se trouvait...

**M. Holden:** Qui ne soit pas un gars qui vient tous les jours...

**Mme Harel:** ...à être chez le locataire...

**M. Holden:** Oui. Quand tu invites quelqu'un, il faut faire attention.

**Une voix:** Exactement.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Kehoe:** Vous n'êtes pas locataire, vous?

**M. Holden:** Ni locateur. Ni preneur ni bailleur.

**Le Président (M. Lafrance):** Là, vous pouvez peut-être nous lire l'autre amendement, quitte à revenir sur celui-ci plus tard.

**M. Kehoe:** Il y a un amendement proposé à l'article 1850. L'article 1850 est modifié par le

remplacement, à la dernière ligne du deuxième alinéa, du mot "de" par le mot "à". Il s'agit d'une modification grammaticale. En raison de cet amendement, l'article 1850 se lirait comme suit:

"Le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, à moins qu'il ne prouve que les pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

"Néanmoins, lorsque le bien loué est un immeuble, le locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble."

**Mme Harel:** J'aimerais faire écho aux commentaires que le Barreau apporte à l'article 1847. C'est à la page 11 du mémoire sur le crédit-bail et le louage. On y lit ceci: "Il serait préférable de stipuler que le locateur n'est pas responsable du préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance d'un bien plutôt que de prévoir qu'il n'est pas tenu de réparer le préjudice." Donc, à 1847, on y prévoit que le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice et le Barreau souhaiterait plutôt que le locateur ne soit pas responsable du **préjudice** qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance d'un bien. Est-ce que ça a été examiné, cette formulation suggérée par le Barreau?

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, ce n'est qu'une question de phraséologie. Le 1847 indique que le locateur n'est pas tenu de réparer. Ça signifie qu'il n'est pas responsable.  
(20 h 45)

**Mme Harel:** C'est au même effet, finalement. Et le Barreau ajoutait, dans ses commentaires, qu'il y aurait intérêt à préciser que le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice lorsque le tiers est locataire du même immeuble. C'est-à-dire, au contraire, à l'inverse, que le locateur est responsable de ce préjudice lorsque le tiers est locataire du même immeuble que le locataire dont la jouissance est troublée, en signalant, évidemment, qu'on imagine mal l'application d'une telle disposition à un bien meuble. Faut-il le préciser dans ce cas-là, de manière à bien spécifier qu'il s'agit d'un immeuble?

**M. Pineau:** M. le Président, 1847, effectivement, parle du trouble de fait apporté par un tiers à la jouissance d'un bien. Cela couvre effectivement biens immobiliers et biens mobiliers. C'est la seule différence que l'on trouve avec le droit d'aujourd'hui, qui ne vise que le bien immobilier. Mais il apparaît qu'il peut y



avoir certains contrats de location qui portent sur un bien meuble qui peut avoir été loué ou qui peut être utilisé par plusieurs personnes: maisons mobiles ou bateaux et les systèmes de téléphone et systèmes informatiques. C'est cela. Ce sont des exemples qui m'avaient échappé.

**M. Holden:** Ce sont des meubles, les systèmes informatiques?

**M. Pineau:** Ce sont des objets mobiliers.

**M. Holden:** Le système est meuble?

**M. Pineau:** Tout dépend si c'est incorporé ou pas.

**M. Holden:** Si c'est des ondes, c'est des meubles.

**Mme Harel:** Quand vous donniez l'exemple du bateau, de la maison mobile, vous signaliez par là qu'il pourrait y avoir plusieurs locataires, des locataires successifs? Dans quel sens l'utilisez-vous?

**M. Pineau:** Non, dans une maison mobile dans laquelle il y aurait plusieurs locataires...

**Mme Harel:** Ah oui, d'accord.

**M. Pineau:** ...exactement comme dans un immeuble.

**Mme Harel:** Et le bateau aussi?

**M. Pineau:** Le bateau aussi.

**Mme Harel:** Un bateau dans lequel il pourrait y avoir plusieurs locataires, oui. Il faudrait qu'il y ait juste un capitaine, par exemple! Ha, ha, ha!

**M. Pineau:** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Lafrance):** S'il est accosté, il n'y a pas de problème.

**M. Kehoe:** Ou le même bateau peut être loué à différentes personnes à différents temps.

**M. Pineau:** Ce ne sera sans doute pas le cas le plus fréquent, mais ça peut arriver.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles jusqu'à 1851 inclusivement, incluant 1850 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Est-ce qu'il y a du droit nouveau dans cette section portant sur les droits et obligations résultant du bail?

**M. Kehoe:** M. Pineau.

**M. Pineau:** Fondamentalement, non, M. le Président. Mais il y a quelques... Je note à 1842:

"Le locateur est tenu de livrer 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.

"Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail."

Je lis les commentaires: Il se distingue des dispositions de 1604 et 1606, CCBC, en ce qu'il remplace la garantie contre les défauts cachés que l'on connaît en droit actuel, par une garantie de bon usage, laquelle paraît mieux appropriée au contexte du louage.

L'article 1843 reprend en substance les dispositions du Code civil du Bas Canada de la même façon que l'article 1844; 1845 reprend 1622 et le complète; il confirme également l'article 1645, CCBC, et 1622, Code civil du Bas Canada; 1846 maintient le droit actuel; 1847 modifie le droit actuel en étendant la règle au bail mobilier.

**M. Kehoe:** En un mot, il n'y a pas de changement fondamental...

**M. Pineau:** C'est juste... Non.

**M. Kehoe:** ...c'est juste des aménagements.

**M. Pineau:** Des aménagements.

**Mme Harel:** Il y a un élargissement de l'application.

**M. Pineau:** C'est ça.

**M. Kehoe:** C'est ça.

**Mme Harel:** À 1845, quand on y lit que le locateur a le droit d'effectuer des travaux, dans la mesure où des travaux majeurs viendraient limiter l'occupation, est-ce que... Évidemment, il est prévu que le locateur est tenu d'user de ce droit d'effectuer des travaux de façon raisonnable; faut-il comprendre par là que ces travaux, leur importance, en fait, ne devraient pas empêcher l'occupation du local?

**M. Pineau:** Certaines mesures sont prévues dans l'hypothèse où cela causerait des ennuis supplémentaires au locataire et ce, en particulier, dans les règles particulières au bail du logement, si j'ai bonne mémoire. Il y a, par exemple, dans le bail d'habitation, les articles 1909 et suivants, qui prévoient le cas où certaines modifications sont apportées au logement: cas de réparations majeures, non urgentes. Donc, ce sont des dispositions particulières qui préservent les droits

du locataire.

**Mme Harel:** Alors, dans le cas de réparations urgentes, il faut donc comprendre, à ce moment-là, que le locataire ne pourrait être indemnisé de la façon prévue à l'article 1909. Une réparation majeure...

**M. Kehoe:** À 1853. Vous parlez des réparations urgentes?

**M. Pineau:** Il faut distinguer, M. le Président, les dispositions générales dans lesquelles nous sommes des dispositions particulières au bail d'habitation. Nous sommes encore dans le cadre des dispositions générales sur le contrat de louage. S'agissant d'un bail d'habitation, des règles plus précises sont énoncées plus loin.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, les articles 1842 à 1846 inclusivement sont adoptés tels quels; l'article 1847 est adopté tel qu'amendé; les articles 1848 et 1849 sont adoptés tels quels; l'article 1850 est adopté tel qu'amendé et l'article 1851 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles suivants qui traitent des réparations, toujours à cette section II, soit les articles 1852 à 1857 inclusivement.

**M. Kehoe:** Oui, M. le Président. À l'article 1857 il y a un amendement. L'article 1857 est modifié, premièrement, par l'ajout, à la deuxième ligne du premier alinéa, après le mot "bien" des mots "et des dépenses engagées"; deuxièmement, par le remplacement, dans la deuxième ligne du premier alinéa, des mots "des dépenses qu'il a faites" par les mots "de ces dépenses".

Commentaire: Le premier amendement est de concordance avec l'article 1856, lequel permet au locataire d'engager une dépense urgente et nécessaire pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. Il convient donc d'obliger le locataire à rendre compte au locateur d'une telle dépense. Le deuxième amendement propose une simple modification formelle qui découle du premier amendement. En raison de ces amendements, l'article 1857 se lirait comme suit:

"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."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des com-

mentaires sur ces articles 1852 à 1857 inclusive-ment, incluant l'amendement à 1857?

**Mme Harel:** Ça, évidemment, ça vaut, ces réparations prévues dans cette section, pour tous les biens, meubles et immeubles?

**M. Kehoe:** C'est ça. C'est une disposition...

**Mme Harel:** Alors, finalement, le locateur peut procéder à des réparations urgentes sans requérir le consentement du tribunal, auquel cas le locataire qui est évacué, donc dépossédé temporairement de son local d'habitation...

**M. Pineau:** M. le Président, je répète, local d'habitation...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Pineau:** ...dispositions particulières. Là, il faut penser ici essentiellement au louage de choses qui ne sont pas une habitation.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Kehoe:** Justement. On est encore dans les dispositions générales.

**Mme Harel:** Générales.

**M. Kehoe:** Plus loin, à 1909 et suivants, il y a des dispositions spécifiques.

**Mme Harel:** Y a-t-il une disposition spécifique concernant le cas des réparations urgentes et nécessaires?

**M. Kehoe:** À 1909, si je ne me trompe pas.

**Mme Harel:** Non, il s'agit à 1909 de réparation non urgentes.

**M. Kehoe:** Non urgentes, O.K.

**Mme Harel:** Où peut-on retrouver les dispositions...

**M. Kehoe:** Urgentes?

**Mme Harel:** ...qui permettent des réparations urgentes? Parce que je me demande si ce n'est pas la disposition générale qui vaut...

**M. Pineau:** C'est la disposition générale qui s'applique à ce moment-là.

**Mme Harel:** C'est ça. Bon. Alors, comme c'est la disposition générale qui s'applique, je reprends la question à ce moment-là.

**M. Pineau:** Oui.

(21 heures)

**Mme Harel:** Donc, nous sommes là dans le cas où le locateur invoque des réparations urgentes et nécessaires pour faire évacuer le locataire. Le locataire peut obtenir à ce moment-là une diminution de loyer, une résiliation du bail ou une indemnité. Mais a-t-il la garantie de revenir dans les lieux, aux mêmes conditions de bail que lorsqu'il avait quitté à l'occasion de ces réparations urgentes et nécessaires? Est-ce que le locateur peut s'autoriser, étant donné les frais encourus à l'occasion de ces réparations, à effectuer d'autres améliorations qui lui permettraient de justifier, par exemple, une augmentation de loyer? Je vous pose la question parce que, voyez-vous, elle s'est posée dans des centaines de reprises à des personnes qui sont venues me voir, ça été le problème des années quatre-vingt, le problème numéro un, c'est-à-dire des gens qui se font évincer temporairement pour permettre à leur locateur d'effectuer des réparations urgentes mais qui, sous le couvert de ces réparations urgentes qui peuvent se justifier, effectuent aussi beaucoup d'autres travaux et permettent par la suite une augmentation substantielle de loyer.

**Une voix:** ...

**Mme Harel:** Non, mais...

**M. Kehoe:** Il faudra que le bail soit maintenu dans les mêmes conditions et pour le même prix.

**Mme Harel:** Alors, pour l'année écoulée.

**M. Kehoe:** Jusqu'à la fin de ce bail-là pour l'année courante, le temps du bail. Il ne peut pas augmenter le loyer à cause des réparations effectuées. L'année suivante, nécessairement si l'immeuble est en meilleure condition pour d'autres raisons, il peut demander une augmentation et, à ce moment-là, ce sera discutable entre les deux.

**Mme Harel:** À ce moment-là, le locateur peut invoquer ces réparations urgentes et nécessaires, et le locataire qui conteste le caractère urgent a quoi comme recours, là?

**M. Kehoe:** Il n'y a rien de prévu comme tel dans la loi, mais je suis sûr qu'au bout de la ligne c'est le tribunal qui va statuer. Les deux mots "urgent" et "nécessaire" pour assurer la conservation, ce sont des mots assez clairs; si le locataire décide de contester effectivement, il faut prouver que ce n'était pas nécessaire, que ce n'était pas urgent.

**Mme Harel:** Oui, mettez le au passé. Est-ce qu'il peut le contester avant même d'être évincé ou est-ce que ça n'est qu'un recours qui lui est ouvert une fois où ça a déjà été fait?

**M. Holden:** M. McClennan... par injonction, par exemple, c'est compliqué. Si ce n'est pas nécessaire et urgent et qu'on prouve au tribunal...

**M. Kehoe:** C'est bien sûr qu'il faudrait que ce soit un cas exceptionnel, que ce soit à sa face même. Quand on se sert des deux mots "urgent" et "nécessaire" pour assurer la conservation et la jouissance, je pense que ça devient assez clair; dans le cours normal des affaires, un recours au tribunal dans ces circonstances ce sera une exception très rare. Mais s'il le faut... D'ailleurs le tribunal serait appelé à statuer.

**M. Holden:** La raison pour laquelle c'est rare c'est que celui qui est locataire accepte ce que le locateur dit sans contestation parce que c'est tellement compliqué.

**M. Kehoe:** C'est dans son intérêt.

**M. Holden:** C'est tellement compliqué de contester qu'ils ne le font pas.

**M. Kehoe:** Et, en plus c'est ça, c'est dans son intérêt pour la jouissance.

**Mme Harel:** Il peut à ce moment-là réclamer une indemnité.

**M. Holden:** Oui, une réduction de loyer.

**Mme Harel:** La seule façon, peut en arriver à une certaine compensation si tant est que...

**M. Holden:** Même il y a le paragraphe 2 des articles 1856 et 1857.

**Mme Harel:** Ça c'est dans la perspective où le locateur n'agit pas.

**M. Holden:** C'est sûr que le locateur, si on peut se servir de ce mot-là, est toujours le faible dans cette histoire, toujours, toujours. Cela a toujours été le cas.

**Le Président (M. Lafrance):** Est toujours le quoi?

**M. Holden:** Le faible.

**Le Président (M. Lafrance):** Le faible.

**M. Holden:** La partie faible.

**Le Président (M. Lafrance):** Le locateur est le faible?

**M. Holden:** Le locataire.

**Le Président (M. Lafrance):** Le locataire.

**M. Kehoe:** Le locateur est évidemment le propriétaire de l'édifice et le locataire en loue une partie seulement. C'est bien sûr dans ce sens-là, mais juridiquement...

**M. Holden:** C'est pour ça qu'on a la loi sur...

**M. Kehoe:** ...le logement.

**M. Holden:** ...le logement.

**M. Kehoe:** Pour redresser l'affaire et faire un équilibre.

**M. Holden:** C'est ça. Ça ne serait jamais d'égal à égal.

**M. Kehoe:** Non, non. Ça ne peut pas l'être non plus dans le contexte qu'un propriétaire...

**M. Holden:** Espérons que le propriétaire a toujours raison!

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1852 à 1856 inclusivement sont donc adoptés tels quels, et l'article 1857 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles qui traitent de la sous-location du bien et de la cession du bail, toujours dans cette même section II, soit les articles 1858 à 1864 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a trois amendements. L'article 1859 est modifié, premièrement, par la suppression, au premier alinéa, des mots "ou à la cession du bail"; deuxièmement, par le remplacement, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, du mot "dix" par le mot "quinze".

Commentaire: Le premier amendement vise à mieux distinguer la cession de la sous-location en ne permettant de présumer le consentement du locateur qu'en matière de sous-location; en matière de cession, les effets étant différents, le consentement devra être manifeste. Le second amendement vise à laisser plus de temps au locateur pour faire les vérifications nécessaires relativement à la personne proposée comme sous-locataire. En raison de ces amendements, l'article 1859 se lirait comme suit:

"Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien sans un motif sérieux.

"Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti."

L'article 1859.1. Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 1859, d'un nouvel article 1859.1, lequel se lirait comme suit:

"La cession du bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement,

les parties n'aient convenu autrement."

L'amendement reprend l'article 1861 du projet en évitant de référer inutilement au consentement du locateur, lequel est déjà énoncé à l'article 1858. En outre, il élimine la mention à l'effet que la cession du bail opère novation, en précisant simplement qu'elle décharge l'ancien locataire de ses obligations. En raison de cet amendement, l'article 1859.1 se lira comme suit:

"La cession du bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement."

Un troisième amendement. L'article 1861 est supprimé. Commentaire: L'amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 1859.1.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Alors, s'il n'y a pas d'autres amendements sur cette série d'articles, est-ce qu'il y aurait des commentaires sur les articles 1858 à 1864 inclusivement, incluant les articles tels qu'amendés?

**Mme Harel:** Y a-t-il des modifications qui sont apportées à la pratique actuelle, évidemment, sauf le fait de porter à 15 jours plutôt qu'à 10 jours le délai de réflexion du locataire?

**M. Kehoe:** M. le professeur Pineau.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, à l'article 1859, le locateur ne peut refuser de consentir à la **sous-location** du bien sans un motif sérieux. On supprime ici le cas de la cession de bail afin de bien distinguer désormais la **sous-location** de la cession du bail. Et cela a été fait notamment à la demande de la Régie du logement, car une cession de bail, c'est une cession de contrat et une cession de contrat ne peut normalement être valable que dans l'hypothèse où toutes les parties au contrat donnent leur consentement: le consentement du locateur, le consentement du locataire qui cède son bail et le consentement du locataire cessionnaire du bail, ce locataire qui, donc, remplace le précédent locataire. Ce sont deux opérations juridiques totalement différentes. De sorte que, désormais, le locateur ne pourrait refuser de consentir à la **sous-location** sans faire preuve d'un motif sérieux, tandis qu'il pourrait refuser de consentir à une cession de bail sans avoir à invoquer quelque motif que ce soit, afin que le locateur ne perde pas le contrôle de la chose dont il est propriétaire.

**Mme Harel:** Alors, en distinguant "cession de bail" et "sous-location", est-ce que cela permettrait, par exemple, au locateur d'acquiescer à une sous-location, tout en refusant la cession du bail?

**M. Pineau:** C'est ça.

**Mme Harel:** Donc, à ce moment-là, le locataire se trouve encore obligé envers le locateur, même si ce dernier a acquiescé à la sous-location?

**M. Pineau:** Dans le cadre d'une sous-location. Ça, c'est le droit d'aujourd'hui ça. C'est le droit d'aujourd'hui.

**Mme Harel:** Tandis que maintenant, à partir de maintenant, il y aurait donc cessation de toute obligation du locataire à l'égard du locateur lorsqu'il y a...

**M. Pineau:** Excusez-moi. Voulez-vous reprendre.

**Mme Harel:** Le droit introduit par le projet de loi ferait en sorte que le locataire ne serait plus, n'aurait plus d'obligations à l'égard du locateur, à partir du moment où ce dernier a...

**M. Pineau:** A cédé son bail.

**Mme Harel:** ...cédé son bail. Mais la cession de bail se ferait sous quelle formalité? Parce que la sous-location suppose simplement que le locateur ne réagisse pas dans les 15 jours de délais qui lui sont impartis.

**M. Pineau:** Un locataire peut prendre l'initiative de sous-louer. Il doit certes obtenir le consentement du locateur.

**Mme Harel:** Un consentement tacite, en fait.

**M. Pineau:** Mais le locateur aura de la difficulté à refuser. Ça c'est une situation, et ça ne change pas. Ce que prévoit le Code d'aujourd'hui, le Code civil du Bas Canada, c'est que la cession de bail est traitée de la même façon, de sorte que le locateur doit donner son consentement, mais en vérité, comme dans le cas de la sous-location, pour avoir le droit de refuser, il lui faut apporter la preuve qu'il a un motif raisonnable.

**Mme Harel:** "Sérieux" ou "raisonnable"?

**M. Pineau:** "Un motif sérieux", excusez-moi. C'est dans le droit. Et c'est cela qui change aujourd'hui car la cession d'un bail est une opération juridique qui est tout à fait différente et distincte de cette opération juridique qui consiste à sous-louer.

**Mme Harel:** Oui, et dorénavant comment se réalisera la cession de bail?

**M. Pineau:** Désormais, la cession de bail se réalisera comme toute cession de contrat. Les

parties s'entendent pour que le locataire cède son bail à une tierce personne, mais à condition que le locateur accepte. Et cela, comme selon les règles de formation du contrat, telles que nous les connaissons à la théorie générale.  
(21 h 15)

**Mme Harel:** Donc, sans avoir à invoquer un motif sérieux pour le refuser. Il peut le refuser...

**M. Pineau:** Exact.

**Mme Harel:** ...tout simplement sans autre motif...

**M. Pineau:** C'est cela.

**Mme Harel:** ...que son refus.

**M. Pineau:** C'est cela. On veut éviter que le locataire qui cède son bail puisse, sans que le locateur puisse dire quoi que ce soit, recevoir et exiger du cessionnaire du bail une indemnité, par exemple, qui lui permettrait de rentrer dans les lieux et qui dit être traité exactement comme un sous-locataire qui lui donnerait éventuellement maintien dans les lieux... Est-ce qu'on peut...

**Mme Harel:** Attendez. Cette dernière partie, je ne la comprends pas.

**M. Pineau:** Il serait possible, par le biais de la cession de bail, à un locataire de céder son bail moyennant un prix hors du contrôle du locateur, le locataire, c'est dans son bail, étant totalement déchargé alors de ses obligations à l'égard du locateur, puisqu'il s'agit d'une cession de bail. Et ceci est précisé par l'article 1860. Non, il n'y a pas d'amendement à l'article 1860?

**M. Holden:** Oui, 1860.

**M. Pineau:** Il n'y a pas eu d'amendement à 1860? Non.

**Mme Harel:** Moi, je veux surtout savoir une chose...

**M. Pineau:** 1859.1, pardon.

**Mme Harel:** La question, que je me pose, est la suivante: Présentement lorsqu'un locataire obtient de son locateur qu'il y ait sous-location, il est complètement déchargé de ses obligations. À partir de ce moment-là, le locataire est complètement déchargé de ses obligations...

**M. Pineau:** Non.

**Mme Harel:** Présentement.

**M. Pineau:** Non.

**Mme Harel:** Lorsqu'il y a sous-location...

**M. Pineau:** Oui, c'est vrai.

**Mme Harel:** ...et que le locateur a consenti à la sous-location...

**M. Pineau:** Oui.

**Mme Harel:** Le locataire...

**M. Pineau:** Est encore tenu.

**Mme Harel:** Est encore tenu.

**M. Pineau:** Oui. Et la Régie interprète la cession de bail exactement de la même façon, actuellement. Ce qui fait que la Régie elle-même a demandé de modifier cela et de faire une très nette distinction entre la sous-location et la cession de bail. Et cela est très nettement indiqué dans l'amendement qui est apporté par l'article 1859.1.

"La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement."

**Mme Harel:** Donc, je comprends que présentement l'opinion qui est répandue à l'effet que, lorsque votre propriétaire, votre locateur, accepte le sous-locataire que vous lui recommandez, il se trouve, à partir de ce moment-là, que vous n'avez plus d'obligations envers lui. Ce n'est donc pas exact. Le propriétaire peut donc tenter contre son locataire...

**M. Pineau:** Oui.

**Mme Harel:** ...par exemple...

**M. Holden:**...

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Holden:** On est toujours responsable.

**Mme Harel:** ...peut donc se faire rembourser par le locataire des paiements de loyer qui ne l'auraient pas été par le sous-locataire. C'est ça qu'il faut comprendre...

**M. Holden:** Mme Morency.

**Mme Harel:** ...dans l'état du droit actuel.

**Mme Morency (Lise):** Juste un instant. Il faut, peut-être, distinguer très clairement la sous-location de la cession de bail. La sous-location, finalement, c'est le droit pour une tierce personne d'être à vos droits, mais pour la durée qui reste sur le bail d'origine. S'il vous reste cinq mois, votre sous-locataire n'aura droit au local, au lieu loué que pour les cinq mois et c'est terminé là. Alors, l'engagement effective-

ment, le locataire demeure tenu mais jusqu'à la fin du bail, s'il était d'un an, pour les cinq mois qui restent à courir et ça finit là. Et le sous-locataire n'a pas de droit au maintien dans les lieux. Donc, son droit se termine là aussi au bout de l'année. Alors qu'en matière de cession de bail c'est le droit dans la totalité du bail qui est en cause, donc le droit au maintien dans les lieux, donc le droit aux avis qui sont prévus dans le cas de bail d'habitation, par exemple, s'il s'agit d'un bail d'un logement, d'habitation, etc. Alors, il y a quand même une différence.

**M. Holden:** Ça dépend de la période de temps qu'on fait une sous-location. Si on arrive avant la date fatidique de trois mois d'avis, on peut même faire en sorte que ça continue. Il y a bien du monde qui sous-loue pour avoir le droit de ne pas avoir une augmentation épouvantable.

**M. Kehoe:** C'est parce que le propriétaire accepte le bail, accepte un nouveau locataire.

**M. Holden:** Oui, une sous-location donne les droits au sous-locataire de ne pas accepter un nouveau bail à la fin.

**M. Kehoe:** Ce qu'il est important de retenir c'est que la sous-location, il faut que ce soit les mêmes conditions jusqu'à la fin du bail, seulement. Pas de maintien.

**M. Holden:** On peut envoyer un avis comme quoi on continue ou discontinue, si on a le temps...

**M. Kehoe:** Pas la sous-location. À la fin du bail, c'est fini.

**M. Holden:** Oui, mais si on sous-loue dans les trois mois et il y a neuf mois à venir et le mois de mars n'est pas arrivé...

**M. Kehoe:** Jusqu'à la fin des neuf mois.

**M. Holden:** C'est ça. On peut continuer le bail.

**M. Kehoe:** Pas après. Après ça, c'est terminé. La sous-location met fin au bail. Quand le bail principal est fini, la sous-location est finie aussi.

**M. Holden:** Oui, mais, quand on prolonge le bail, ça continue pour le sous-locataire aussi.

**M. Kehoe:** À moins que le locataire lui-même le prolonge.

**M. Holden:** Oui, c'est comme un nouveau bail.

**M. Kehoe:** Oui c'est ça. À toutes fins prati-

ques, ça devient un nouveau bail.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Oui, mais est-ce que pour vouloir, avec raison, écarter la possibilité qu'il y ait cession de bail avec rémunération entre le locataire et le sous-locataire, pour empêcher qu'on assiste à une sorte de vente de son droit d'occupation, par une sorte de pratique qui semble en vigueur, je crois, dans d'autres sociétés... il y a peut-être des exemples qu'on peut nous donner de cette pratique, qui a peut-être commencé chez nous aussi. Par ailleurs, est-ce que c'est la bonne façon de faire? Parce que la cession de bail pourrait, tout au moins, dans le cas d'un local d'habitation, ne pouvoir être refusée par le locataire que s'il y a des motifs sérieux pour le refuser, auquel cas, s'il n'a pas de motifs sérieux pour refuser la cession de bail... C'est donc dire qu'on se retrouve dans une situation où la sous-location maintient une obligation pour le locataire; n'est-ce pas? Est-ce que c'est ce qu'on veut favoriser dans la société? Et compte tenu de la mobilité présentement, qui est peut-être moins grande qu'elle l'a déjà été avec la récession, mais compte tenu... Je pense justement à un jeune couple qui faisait état de problèmes qu'ils rencontraient depuis deux ans, parce qu'à chaque fois qu'il y avait un local d'habitation dans une coopérative qui leur était proposé ils se trouvaient dans l'incapacité de pouvoir quitter le logement qu'ils occupaient, étant donné les obligations du bail. Je ne sais pas dans quelle mesure on rend service en introduisant cette modification au droit actuel.

Vous me dites que la Régie du logement, de toute façon, interprétait le droit actuel de la façon dont on va le modifier maintenant. C'est ce que je comprends. C'est que vous me dites. En fait, la Régie du logement faisait cette distinction entre la cession de bail et...

**M. Pineau:** Non.

**Mme Harel:** ...la sous-location d'une façon telle que l'amendement qui est introduit va simplement venir confirmer l'interprétation qui en était faite, c'est ça.

**M. Pineau:** La Régie du logement veut que les choses soient désormais claires. C'est cela l'objectif de la régie, et le locataire a une possibilité de **sous-louer**. Mais ce qui n'était sans doute pas souhaitable, c'est que le locataire ait le choix de son successeur sans que le locateur puisse dire son mot.

**Mme Harel:** Ça, c'est un objectif auquel je souscris mais c'est, je pense, un objectif diffé-

rent que celui que l'on retrouve avec l'article 1859.1, tel qu'il nous est proposé. Ça, je souscris au fait que le locateur garde le contrôle de la situation, en d'autres termes qu'il puisse avoir toujours ce droit de refus. Mais, ce droit de refus, il doit le garder pour un motif sérieux et si on tient, avec raison, à interdire, en fait, qu'il y ait un échange entre le locataire et le sous-locataire avec finalement une cession de bail entre le locataire et le sous-locataire pour de l'argent, qu'on le dise comme tel.

**M. Pineau:** On ne peut pas éviter les dessous de table.

**Mme Harel:** Bon, alors, si on ne peut pas les éviter, à ce moment-là, vous nous dites que la seule façon de l'éviter c'est que le locateur garde toujours son droit de refuser avec ou sans motif.

**M. Pineau:** Seulement la cession de bail...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Pineau:** ...mais il ne peut pas refuser la sous-location.

**Mme Harel:** Pour le temps qu'il reste à courir sur le bail.

**M. Pineau:** Pour le temps qu'il reste à courir. Pourquoi, en définitive, le locataire aurait-il lui-même le choix de son successeur?

**Mme Harel:** En fait, il ne l'a pas, dans le fond, dans la mesure où le locateur peut, en invoquant des motifs sérieux, écarter son choix.

**M. Pineau:** M. le Président, dans la mesure où le locataire décide de ne plus habiter à tel endroit et, donc, de mettre fin à son bail, pourquoi lui laisserait-on le droit de choisir lui-même son remplaçant, **alors** que le locateur est propriétaire du bien qui est à louer?

**Mme Harel:** Mais là, à ce moment-là, il faut comprendre que, dans la balance des inconvénients, il y a d'un côté, évidemment, le fait que le locataire qui ne pourra pas obtenir la fin de ses obligations va certainement **retarder** l'achat d'une maison, possiblement, pour profiter d'un programme gouvernemental d'accès à la propriété, ou va retarder...

**M. Pineau:** Il peut sous-louer.

**Mme Harel:** Il peut sous-louer, oui, mais c'est évidemment que la sous-location qui lui est ouverte est, d'une certaine façon, assujettie à des conditions telles que ses obligations demeurent. La sous-location ne peut durer que la durée du bail et, donc, sa possibilité de sous-louer est

quand même réduite, puisque le sous-locataire qui voudra, finalement, terminer le bail n'a aucune garantie de maintien dans les lieux. Évidemment, à ce moment-là, il peut y avoir une difficulté de recruter un sous-locataire qui est prêt à prendre ces risques qui consistent à n'occuper les lieux que pour la fin de quelques mois d'un bail. Donc, dans un sens, dans la balance des inconvénients, il y a nettement un fardeau plus lourd pour la sous-location, dans la mesure où, si vous voulez, dans cet équilibre, est-ce que... On maintient, et j'y souscris, le fait que le locateur puisse refuser la sous-location pour des motifs sérieux, mais il peut refuser la cession sans avoir à invoquer des motifs sérieux. Donc, à ce moment-là, évidemment, c'est allégué.

(21 h 30)

**M. Pineau:** Oui, mais, si vous permettez, M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** ...dans la mesure où il y a une cession de bail...

**Le Président (M. Lafrance):** Mme la sous-ministre, est-ce que vous désirez intercéder?

**Mme Morency:** Je pense que M. Kehoe allait soulever l'article 1887, qui donne certains motifs qui finalement ne pourraient pas justifier un locateur de refuser un locataire. Autrement dit, dans ces circonstances qui sont actuellement énumérées à cet article qui n'a pas encore été étudié, là, ce sont des raisons pour lesquelles un locateur ne peut pas refuser un locataire. Alors, que le locataire lui vienne par le biais d'une publicité dans un journal, une annonce à la radio ou par le biais de son locataire qui veut se faire décharger de ses obligations, le locateur se trouve face à cet éventuel locataire qui pourrait faire l'objet d'une cession de bail, eh bien il devra se comporter vis-à-vis de ce futur locataire de la même manière. Et l'article 1887 lui impose donc des obligations auxquelles il est contraint.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la sous-ministre.

**Mme Harel:** À quel article retrouve-t-on l'interdiction de harcèlement en matière de bail d'habitation?

**M. Kehoe:** Actuellement c'est à 1928.

**Mme Harel:** Ah oui!

**M. Kehoe:** On va la trouver dans 1928.

**Mme Harel:** Je crois comprendre que 1928 reprend une disposition déjà adoptée, je crois que c'est l'article 112.1 de la loi de la Régie, oui,

adoptée je pense en décembre 1987. Mais on me faisait valoir justement aujourd'hui que cette disposition, qui a pourtant été adoptée, n'a pas été mise en vigueur, parce que jamais la réglementation n'a été adoptée. Et donc on en est à quatre ans presque après l'adoption de cette disposition sans qu'il y ait encore une mise en vigueur.

**M. Kehoe:** L'article est en vigueur, d'après les renseignements...

**Mme Harel:** Sur le harcèlement, oui, à l'article 112.1? Est-ce qu'on pourrait, pour le bénéfice de la commission, nous faire parvenir la réglementation qui l'a mis en vigueur?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, M. le député de Chapleau.

**M. Kehoe:** Est-ce que Mme Archambault, qui est vice-présidente de la Régie, pourrait venir expliquer?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, Mme Archambault, allez-y.

**Mme Archambault (Nicole):** M. le Président, l'article 112.1 a effectivement été introduit dans la loi sur la Régie en décembre 1987. À ce moment-là, c'est un recours pénal qui a été introduit dans la loi. Il n'a pas de réglementation à venir, c'est un recours pénal qui prévoit des amendes pour le cas où quiconque tenterait d'évincer un locataire dans un logement, en vue de le convertir en copropriété, puis usant de harcèlement. Alors, c'est uniquement un recours pénal qui n'a pas de réglementation et le nouvel article 1928 est le pendant civil. Justement, le problème, c'est que, dans la loi sur la Régie, quand on a fait les modifications en 1987, on n'a pas introduit de recours civil. Ça allait dans le Code civil et c'est l'occasion justement d'introduire le recours civil, parce que, actuellement, tout ce que le locataire peut obtenir finalement, c'est qu'il viendrait déposer devant le tribunal, dans le cadre d'une poursuite pénale, pour réussir à faire condamner un propriétaire. Mais il ne retire rien de ça.

**Mme Harel:** Le recours a-t-il été utilisé jusqu'à maintenant?

**Mme Archambault:** Non, jusqu'à maintenant, il y a un certain nombre d'enquêtes qui ont été faites, mais il n'y a aucune poursuite pénale qui a été déposée en vertu de cet article-là.

**Mme Harel:** Et qui est susceptible de déposer une telle poursuite?

**Mme Archambault:** En vertu de l'article 112.1, c'est le Procureur général ou une personne



qui est autorisée à le représenter. Il y a des enquêtes qui ont été faites dans certains cas, mais il n'y a pas de poursuites qui ont été déposées jusqu'à maintenant. Mais l'article 1928 va permettre maintenant à un locataire de faire une demande de dommages devant la Régie lorsqu'on aura usé de harcèlement à son égard en vue d'obtenir qu'il quitte le logement. Alors, ça, c'est tout à fait nouveau, par rapport... En fait, c'est le pendant civil au recours pénal qu'on avait déjà introduit en 1987.

**Mme Harel:** Alors, il n'y a donc jamais d'application du recours pénal.

**Mme Archambault:** La loi prévoit que ça se pourrait, mais, jusqu'à aujourd'hui, il n'y a pas eu de poursuites pénales qui ont été intentées en vertu de l'article 112.1.

**Mme Harel:** Malgré les enquêtes qui ont été effectuées... Pour quel motif? Est-ce que la Régie recommandait qu'il y ait une poursuite?

**Mme Archambault:** Moi, je ne suis pas au courant, là.

**Mme Harel:** Bien, écoutez, de toute façon...

**Mme Archambault:** Ce que je peux vous dire là, c'est qu'il y a l'article 112.1, qui est le recours pénal, que justement on fait le pendant civil, maintenant, pour permettre aux locataires de pouvoir introduire un recours en dommages et obtenir un montant d'argent compensatoire pour le dommage qu'ils ont subi, si jamais ça c'était produit.

**Mme Harel:** D'accord. L'article 1889, de toute façon, on va le suspendre. Ça nous permettra de poser la question au ministre qui, lui, est Procureur général. Mais la Régie a-t-elle transmis des dossiers au Procureur général pour les fins d'application?

**M. Kehoe:** Mme la députée, peut-être qu'on peut répondre à la question de...

**Mme Harel:** Non. Je pose la question à la Régie. Si la Régie a transmis des dossiers au Procureur général, la Régie... Est-ce que c'est récent, votre présence à la Régie?

**Mme Archambault:** Pardon?

**Mme Harel:** Vous êtes là depuis longtemps?

**Mme Archambault:** Moi, je suis là depuis...

**Mme Harel:** Il me semble que ça fait bien des années?

**Mme Archambault:**... depuis 1983.

**Mme Harel:** Alors, donc, est-ce que depuis 1987 il y a des dossiers qui ont été transférés au Procureur général de la part de la Régie?

**Le Président (M. Lafrance):** Pour les fins du **Journal des débats**, j'aimerais préciser que Mme Archambault est vice-présidente de la Régie du logement. M. le député de Chapleau.

**M. Kehoe:** Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, peut-être que, si vous voulez attendre jusqu'à demain pour poser des questions au ministre, il va prendre des renseignements ce soir, puis on sera en mesure de répondre demain. Je pense que Mme Archambault n'est pas en mesure de répondre avec précision ce soir. Donc, d'ici à demain, lorsqu'on reprendra nos travaux, le ministre va être en mesure de répondre.

**Mme Harel:** Mais je connais la grande expérience de Mme Archambault, sa compétence, sa notoriété dans le milieu du logement. Alors, je suis contente qu'elle soit parmi nous ce soir, et puis le ministre sera-t-il là demain?

**M. Kehoe:** Oui, il sera ici demain matin.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, vous avez parlé, Mme la députée Hochelaga-Maisonneuve, de suspendre un article en particulier?

**Mme Harel:** Oui. Quand on y arrivera, il s'agit de l'article 1889.

**Le Président (M. Lafrance):** Ah, l'article 1889, O. K.

**Mme Harel:** Moi, M. le Président, je vous propose de suspendre 1861, pour que nous puissions en parler avec le ministre justement demain, et pour que nous puissions poursuivre ce soir.

**M. Kehoe:** 1861, dans l'amendement...

**Mme Harel:** Oui, en fait, ça devient 1859. 1, mais...

**M. Kehoe:**... 1861 est supprimé...

**Mme Harel:** Oui, c'est ça. Mais l'amendement à 18...

**M. Kehoe:** 1859. 1, est-ce que c'est celui-là que vous voulez suspendre, madame?

**Mme Harel:** 1859. 1 et 1861.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, si j'ai bien compris, 1858 est adopté tel quel. 1859 est adopté tel qu'amendé. Le nouvel article 1859. 1 est laissé en suspens. Ça va? 1860 est adopté tel quel. Non?

**M. Kehoe:** Non, il n'y a pas eu d'amendement.

**Mme Harel:** C'est 1859, M. le Président, qui contient l'amendement...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**Mme Harel:** ...à l'effet de biffer "cession du bail".

**M. Kehoe:** C'est ça, oui, et changer les 10 à 15 jours.

**Mme Harel:** Oui. Alors...

**M. Kehoe:** C'est celui-là dont vous voulez la suspension.

**Mme Harel:** Oui, évidemment, dans la mesure où l'amendement 1859 est suspendu, dans la même mesure, il faudrait, je crois, aussi suspendre 1861 en fait de...

**M. Kehoe:** Mais 1861 est supprimé.

**Mme Harel:** Oui, oui, c'est-à-dire l'amendement propose de le supprimer.

**M. Kehoe:** C'est ça.

**Mme Harel:** Alors, 1859, 1861 et 1859.1 pourraient être suspendus.

**Le Président (M. Lafrance):** Donc, 1859, tel qu'amendé, est suspendu. Le nouvel article 1859.1 est suspendu. Et vous désirez aussi suspendre 1860 et 1861?

**Mme Harel:** Non, pas 1860.

**Le Président (M. Lafrance):** 1860 est adopté tel quel et 1861 est laissé en suspens. C'est correct? 1862, 1863 et 1864 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais appeler les articles contenus à la section III, qui traite de la fin du bail, soit les articles 1865 à 1879 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a quatre amendements. L'article 1871 est modifié par le remplacement, à la troisième ligne, de tout ce qui suit le mot "jugement" par les mots suivants: "outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu ou à un autre taux convenu avec le locataire si ce taux est moins élevé."

Le taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu est un taux maximal. Ainsi, l'amendement proposé vise à préciser que, même si l'article est d'ordre public, il s'agit d'une protection établie en faveur du locataire et qu'il est possible de convenir d'un

autre taux plus favorable à ce dernier. En raison de cet amendement, l'article 1871 se lira comme suit:

"Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé."  
(21 h 45)

Il y a un autre amendement à l'article 1875. L'article 1875 est modifié par le remplacement, aux troisième et quatrième lignes du deuxième alinéa, des mots "en donnant un avis écrit de douze mois au locataire, à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre; cependant, si" par les mots "à l'expiration de ces douze mois en donnant par écrit un préavis de six mois au locataire. Si".

Deuxièmement, par le remplacement, à la sixième ligne du deuxième alinéa, des mots "l'acte en vertu duquel le titre a été accordé", par les mots "l'acte à l'origine de l'extinction du titre";

Commentaire: Le premier amendement vise à régler une controverse et, à cet effet, codifie l'interprétation jurisprudentielle suivant laquelle l'avis de résiliation du bail parvient au locataire six mois avant l'expiration du délai de douze mois calculé à partir de l'aliénation ou de l'extinction du titre.

Le second amendement tient compte du fait que la prise en paiement ne résultera plus d'une clause de l'acte hypothécaire, mais plutôt d'une disposition du Code civil. Il est donc plus juste de se référer à l'acte qui est à l'origine de l'extinction du titre, plutôt qu'à l'acte en vertu duquel le titre a été accordé. En raison de ces amendements, l'article 1875 se lira comme suit:

"L'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut résilier le bail à durée indéterminée en suivant les règles ordinaires de résiliation prévues à la présente section.

"S'il s'agit d'un bail immobilier à durée fixe et qu'il reste à courir plus de douze mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, il peut le résilier à l'expiration de ces douze mois en donnant par écrit un préavis de six mois au locataire. Si le bail a été inscrit au bureau de la publicité des droits avant que l'ait été l'acte d'aliénation ou l'acte à l'origine de l'extinction du titre, il ne peut résilier le bail.

"S'il s'agit d'un bail mobilier à durée fixe, l'avis est d'un mois."

L'article 1877 est modifié par l'ajout, à la fin, après le mot "lieux" de ce qui suit: "; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien."

Commentaire: Comme il était formulé dans le projet, l'article 1877 ne traitait que du recours du locateur d'un immeuble envers le locataire qui continue d'occuper les lieux loués.

L'amendement vient le compléter en précisant le recours du locateur d'un meuble si le locataire ne remet pas le bien loué à la fin du bail. En raison de cet amendement, l'article 1877 se lirait comme suit:

"Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien."

À l'article 1878, il y a un amendement, aussi. L'article 1878 est modifié par l'ajout, à la troisième ligne du premier alinéa, après le mot "vétusté" des mots ", de l'usure normale".

Commentaire: Il s'agit d'une précision terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1878 se lirait comme suit:

"Le locateur est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

"L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1865 à 1879 inclusivement, incluant les quatre articles qui ont été amendés, soit 1871, 1875, 1877 et 1878? Alors, les articles 1865 à 1870 inclusivement...

**Mme Harel:** Juste une seconde, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Juste une seconde, M. le Président. Ça va, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va. Alors, les articles 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 et 1870 sont donc adoptés tels quels. L'article 1871 est adopté tel qu'amendé. Les articles 1872, 1873, 1874 sont adoptés tels quels, 1875 est adopté tel qu'amendé, 1876 est adopté tel quel. Les articles 1877 et 1878 sont adoptés tels qu'amendés et, finalement, l'article 1879 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section IV, qui traite des règles particulières au bail d'un logement et, de façon plus spécifique, du domaine d'application, soit les articles 1880 et 1881.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a deux amendements. Le premier, l'article 1880 est amendé, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, par: 1° le remplacement du mot "ou" qui suit le

mot "hôtelier" par ", ,".

Excusez-moi, M. le Président, je pense que c'est convenu entre les légistes des deux côtés que l'article 1880 sera suspendu, n'est-ce pas?

**Le Président (M. Lafrance):** Consentement. Alors, l'article 1880 est donc laissé en suspens.

**M. Kehoe:** Il y a un amendement à l'article 1881. L'article 1881 est modifié par le remplacement de tout ce qui suit le mot "section" par les mots ", à celles du deuxième alinéa de l'article 1842 ou à celles des articles 1844 à 1846, 1848 à 1851, 1853, 1854, 1856 à 1860, 1863, 1864 et 1871".

L'amendement proposé vient corriger rénumération des dispositions auxquelles les clauses d'un bail portant sur un logement ne peuvent déroger. Cette nouvelle énumération est conforme au droit actuel, mais s'y ajoute le nouvel article 1859.1 introduit par l'amendement proposé antérieurement. En raison de cet amendement, l'article 1881 se lirait comme suit:

"Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1842 ou à celles des articles 1844 à 1846, 1848 à 1851, 1853, 1854, 1856 à 1860, 1863, 1864 et 1871."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 1881 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Si je comprends bien le commentaire, la seule modification qui est apportée par l'amendement serait à l'effet d'ajouter le nouvel article 1859.1 qui, pour tout de suite, est suspendu.

**M. Kehoe:** Non. On propose de corriger l'énumération des dispositions...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Kehoe:**... et la nouvelle énumération est conforme au droit actuel, mais ajoute l'article 1859.1.

**Mme Harel:** Alors, la correction introduit quelle modification? On dit, dans le commentaire, que l'amendement corrige, mais on ne dit pas ce qui est corrigé.

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense que l'amendement ne fait qu'ajouter au deuxième alinéa et un article supplémentaire, oui, 1854.

**M. Kehoe:** Ça devient tellement technique, peut-être que Mme Morency pourrait vous répondre, Mme la députée.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, Mme la

sous-ministre.

**Mme Morency:** Suivant la vérification immédiate qu'on vient de faire, on a remplacé l'article 1842 par le deuxième alinéa de l'article 1842, en fait. On a ajouté les articles 1851 et 1854 qui se trouvent toujours dans notre droit actuel et, finalement, qu'on avait omis de mentionner dans le texte du projet de loi 125.

**Mme Harel:** En fait, à l'article 1881, je comprends qu'il s'agit d'une règle impérative. C'est ce qu'on appelle des règles d'ordre public, finalement. On ne peut pas y déroger par consentement. C'est ça?

**Des voix:** C'est ça.

**Mme Harel:** Alors, pourquoi n'avoir retenu que le deuxième alinéa de l'article 1842 et non le premier? Le premier dit: "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."

**M. Pineau:** M. le Président, parce que c'est une disposition générale et qu'il peut être convenu entre locateur et locataire, lorsque la location porte sur une chose qui est autre qu'un immeuble d'habitation... Ils peuvent convenir que le bien loué n'est pas nécessairement en bon état de réparation et que le locataire, par exemple, fera les réparations qui s'imposent à cette chose louée.

**Mme Harel:** Ça, je le comprends vraiment.

**M. Pineau:** Alors, cette partie n'est pas impérative.

**Mme Harel:** Mais, à l'article 1881, on parle de la clause d'un bail portant sur un logement.

**M. Pineau:** Ça, c'est impératif.

**M. Kehoe:** Le deuxième paragraphe est impératif, de l'article 1882.

**M. Pineau:** Tandis que le deuxième alinéa de l'article 1842, lui, est impératif, garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué.

**Mme Harel:** Oui, tout à fait, mais, à l'article 1881, on spécifie quand même que toute clause d'un bail portant sur un logement...

**M. Pineau:** Oui.

**Mme Harel:** ...qui déroge aux dispositions de la présente section. C'est donc dire que, au départ, on cadre bien que ces règles sont

impératives lorsqu'il s'agit d'un bail portant sur un logement.

**M. Pineau:** Exact. Toutes les règles des articles 1880 et suivants portant sur le bail d'un logement sont impératives.

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Pineau:** En outre, elles sont impératives au deuxième alinéa des articles 1842, 1844, etc.

**Mme Harel:** Oui. Et pourquoi pas à l'article 1842, premier alinéa, qui se conçoit, comme le professeur Pineau l'indique, lorsqu'il s'agit d'un bien autre, mais dans la mesure où c'est un bail portant sur un logement, comme l'indique l'article 1881?

**M. Kehoe:** Mme Longtin pourra compléter la réponse, madame.

**Mme Harel:** C'est donc dire que le locateur pourrait faire signer par son locataire que le logement n'est pas en bon état et, de consentement, il pourrait louer le bien en sachant qu'il y aura des réparations à faire?

**Le Président (M. Lafrance):** Me Longtin.

**Mme Longtin (Marie-José):** En fait, je pense que, si 1842, alinéa premier, n'est pas repris, c'est probablement parce que nous avons, dans le bail du logement aux articles 1897 et suivants, des règles qui sont peut-être plus précises sur les obligations que le locateur doit accomplir lorsqu'il délivre le bien. Donc, il y a le bon état d'habitabilité, la question de propreté. Alors, c'est couvert d'une façon beaucoup plus détaillée à ces articles-là.

**Mme Harel:** Et, à ce moment-là, le locateur, en vertu de 1897, ne pourrait pas invoquer le consentement donné, par exemple, par le locataire sur le bail pour justifier ne pas avoir livré un logement dans un bon état ou ne pas l'avoir livré... Justement, je suis certaine que le professeur Beaudry trouverait ça extrêmement condamnable, l'usage de ce mot-là. Alors, je ne sais pas par quoi il faut le remplacer! On ne livre pas un immeuble.

**Mme Longtin:** On délivre ce qu'on a.

**Mme Harel:** Vous pensez? Oui? Êtes-vous certaine? Il me semble que même le mot "délivré" était condamné par le professeur Beaudry. Enfin, on vérifiera.

**M. Kehoe:** Pas le logement, le mot.

**Le Président (M. Lafrance):** On va être en mesure de vérifier. S'il n'y a pas d'autres

commentaires sur cet article, 1881 est donc adopté tel qu'amendé. Nous en sommes à 22 heures. À moins qu'il y ait consentement pour continuer, je vais devoir ajourner nos travaux. Est-ce qu'il y a des commentaires de fin de séance? Non? Alors, je vous remercie de votre collaboration, et j'aimerais vous rappeler que nous avons convenu de nous réunir demain matin à compter de 9 h 30, ici même dans cette même salle.

Alors, sur ce, j'ajourne nos travaux pour aujourd'hui.

(Fin de la séance à 22 h 2)