

LIGUE DES PROPRIETAIRES DE MONTREAL

MEMOIRE

A LA

COMMISSION DE L'ADMINISTRATION DE LA JUSTICE

SUR LES

(PROJETS DE LOI - 78 et 79)

Ce mémoire a été préparé par  
Me Jean Hubert Maranda  
conseiller juridique  
à la Ligue des Propriétaires  
de Montréal

Mars 1973.

En guise de préambule la Ligue des Propriétaires de Montréal constate que les projets de loi 78 et 79 apportent une nette amélioration sur ce qu'était le Code des loyers (Projet de loi 59). Cette amélioration croyons-nous, bénéficie à tous, soit aux locataires, aux locateurs et à l'économie du Québec en général. Il semble donc que les travaux de la Commission parlementaire de même que les mémoires qui y sont présentés portent fruit. C'est dans cet esprit que la Ligue des Propriétaires de Montréal use de son droit démocratique de présenter aujourd'hui un mémoire sur les projets de loi 78 et 79. Nous mentionnerons rapidement comment quelques articles du projet de loi 78 peuvent menacer la propriété de certains locateurs. De plus, ce même projet de loi confère certains avantages au locataire et en refuse la réciprocité au locateur. Nous ferons ensuite quelques suggestions pour accroître la protection du locateur et quelques unes pour accroître la protection commune au locataire et au locateur. Après avoir proposé deux recours utiles sinon nécessaires, nous ferons deux observations relatives à la langue proposée dans les contrats de location. Avant de conclure, nous terminerons par une brève observation relative à la création du Tribunal des loyers.

## LA PROPRIETE EN PERIL

### RISQUE PARTAGE

Il est normal, règle générale, que le propriétaire de la chose louée porte le fardeau de la perte, lorsqu'elle est détruite et, qu'il porte le fardeau des réparations nécessaires pour sa conservation. Il serait toutefois normal que le Législateur partage le risque entre les deux contractants, au lieu de le laisser porter comme il le fait quelquefois sur les épaules d'un seul, spécialement dans le bail, contrat bilatéral et à titre onéreux. Si le locateur tire certains bénéfices de la chose louée, le locataire pour sa part en retire des avantages en s'en servant et en l'occupant. Ainsi l'article 1620 prévoit que le tribunal doit fixer les conditions requises pour la protection des droits du locataire lorsque des réparations urgentes et nécessaires s'imposent. Le locateur semble-t-il pourrait être appelé à payer les frais d'un déménagement dans le cas de dépossession temporaire ou encore à payer les dommages-intérêts dans le cas où le locataire choisit la résiliation du bail. Le propriétaire aux prises avec de telles réparations, d'ailleurs souvent imprévues, se verra quelquefois dans une situation financière précaire. Nous ne voyons pas pourquoi il serait pénalisé en payant un déménagement ou des dommages-intérêts quelquefois élevés spécialement dans le cas de baux commerciaux, dommages-intérêts qu'il sera quelquefois tout à fait incapable de rencontrer. Une indemnité ou des dommages-intérêts doivent être versés au locataire que dans le cas où les réparations sont dus à une faute grossière du locateur.

### INCENDIE

L'article 1638 écarte la présomption de responsabilité qui existe dans le code civil au cas d'incendie dans les lieux loués. Nous estimons que cette présomption ne doit pas être écartée tant dans les baux civils que commerciaux.

Il est faux de prétendre que le locataire n'est plus en mesure de contrôler les causes possibles d'incendie à cause des conduits électriques. D'ailleurs, à peu d'exception près, les incendies d'origine électrique proviennent d'une surcharge de ces conduits. Le locataire qui surcharge ainsi les conduits électriques doit être responsable de l'incendie qu'il cause par sa négligence ou incurie. Comment prouver la responsabilité d'un locataire d'une maison unifamiliale lorsque celle-ci est complètement rasée par un incendie? Pour obvier à ce genre de difficulté nous préconisons que le locateur puisse exiger, sans que cette exigence ne soit jugée abusive, que ses locataires se munissent d'assurances locatives, assurances au demeurant fort peu coûteuses.

#### REPARATIONS EFFECTUEES PAR LE LOCATAIRE

Nous comprenons qu'il y a des cas d'urgence où le locataire doit effectuer lui-même certaines réparations, par exemple dans le cas où le propriétaire et ses représentants sont absents. Le locataire, de bonne foi, à cause de son ignorance de l'art de la construction, effectuera des réparations à des coûts beaucoup trop élevés, voir même prohibitifs comparés à ce qu'ils auraient été si effectuées par le propriétaire lui-même. Nous suggérons pour éviter des coûts excessifs de réparations que des évaluateurs attachés au Tribunal des loyers puissent sans délai et sans frais guider le locataire dans les réparations qui s'imposent.

#### RETENTION DE LOYER AUX FINS DE REPARATIONS

L'article 1660 stipule qu'un locataire peut avec la permission d'un Tribunal, soit obtenir la résiliation du bail, soit la permission de retenir le loyer afin de procéder aux réparations et améliorations auxquelles le locataire est tenu par la convention, la loi ou un règlement municipal.

Nous connaissons des cas où les réparations et améliorations exigées par la loi ou la réglementation municipale sont telles qu'il n'est pas de l'intérêt pécunier du locateur d'y procéder soit qu'il n'ait pas les moyens financiers d'effectuer les réparations demandées ou que le coût de telles réparations soit trop élevé par rapport à la valeur marchande de l'édifice. Nous suggérons que dans de telles circonstances le Législateur donne également au locateur le droit de résilier le bail.

## 2 - AVANTAGES NON RECIPROQUES

Nous avons remarqué à l'étude du projet de loi 78 que certains avantages ou privilèges sont donnés au locataire et refusés au locateur. Nous en citerons quatre.

### REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire est tenu (article 1621) des menus réparations d'entretien sauf si elles résultent de vétusté, d'un cas fortuit ou d'une force majeure. Le locateur quant à lui est tenu d'effectuer toutes les autres réparations qu'elles résultent de vétusté, d'un cas fortuit ou d'une force majeure, ou de toutes autres causes. Puisque le locataire tire lui aussi des avantages de son contrat de location nous croyons qu'il doit être traité, en tout, sur un pied d'égalité avec le locateur et dès lors qu'il effectue en toutes circonstances les réparations auxquelles il est tenu par la loi même si elles résultent de vétusté, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

### BAIL TRANSMISSIBLE

Le locataire choisit toujours son locateur. Le locateur lui, ne choisit pas toujours son locataire. En effet l'article 1626 stipule que le bail n'est pas résilié par le décès de l'une des parties. L'héritier ou le légataire du locataire décédé qui peut être un frère, une soeur, un neveu, une nièce, un cousin, une cousine, ou un parfait étranger, enfin une personne à qui n'aurait pas loué le locateur.

Pris sous cet angle le contrat de location devient un droit réel dans la chose louée, droit comparable au droit de propriété. Nous comprenons que résilier un bail au décès du locataire pourrait causer un préjudice sérieux à ses héritiers ou légataires. Toutefois dans le cas d'un local d'habitation et pour les raisons précitées, nous suggérons que le bail soit respecté jusqu'au terme prévu mais qu'il ne puisse pas être prolongé par le Tribunal des loyers.

#### OPPOSITION APRES L'EXPIRATION DES DELAIS

Le locataire peut, pour motifs graves, former opposition après l'expiration du délai imparti pourvu que le locateur n'en subisse aucun préjudice. Nous ne voyons pas pourquoi dans les mêmes circonstances le locateur ne pourrait pas lui aussi former opposition après l'expiration du délai. Nous suggérons donc que ce même privilège soit accordé au locateur.

#### CLAUSES D'EXONERATION DE RESPONSABILITE

L'article 1665 (c) stipule que toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité en faveur du locateur est sans effet. s'il faut préserver un locataire naïf aux prises avec un locateur rusé, inversement, il faut protéger un jeune propriétaire ou une veuve inexpérimentée aux prises avec un locataire roublard. Le locateur mérite autant de protection que le locataire et peut en avoir autant besoin. Toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité en faveur du locataire doit être sans effet.

### 3 -PROTECTION DU LOCATEUR

Il convient d'abord de noter que la loi accorde de plus en plus de protection au locataire sans pour cela accroître la protection due au locateur. L'acquisition d'un immeuble, le coût du chauffage, des taxes et de l'intérêt hypothécaires s'élèvent d'année en année.

La Ligue des Propriétaires de Montréal vous livre ici quelques suggestions de nature à accroître la protection à laquelle le locateur a droit.

### EFFETS MOBILIERS APPARTENANT A DES TIERS

Il conviendrait d'abord, d'ajouter au dernier paragraphe de l'article 1634 les mots suivants: "Que dans le cas où il a eu connaissance de cet avis avant l'exercice de son privilège." Il doit également revenir au locataire d'avertir le nouveau locateur de l'existence de tous les effets mobiliers appartenant à un tiers et garnissant les lieux loués. L'acquéreur subséquent est en droit de présumer que les effets mobiliers se trouvant sur les lieux loués appartiennent à son locataire.

### HABITATIONS A LOYER MODIQUE

Un locateur pourra obtenir la résiliation d'un bail en cour (Art.-1664 x) pour habiter un immeuble d'habitation à loyer modique. Nous comprenons que les logements subventionnés puissent en certains cas, avoir plus d'attrait que ceux de l'entreprise privée. Toutefois l'entreprise privée devra entrer en compétition avec ces logements qu'elle doit d'autre part dans une grande proportion subventionner avec ses taxes. Pour éviter que les immeubles à proximité des habitations subventionnées ne se dépeuplent au bénéfice de ces habitations, nous suggérons que le Législateur impose au locataire voulant ainsi résilier son bail l'obligation de trouver, avant son départ, un sous-locataire acceptable.

### CHEQUE POST-DATE

Souvent un locataire quitte son logement sans avoir payé son dernier mois de loyer. Ce locataire ne laisse habituellement pas sa nouvelle adresse. Le locateur devra faire des démarches onéreuses et souvent inutiles en vue de retracer son ex-locataire afin de se faire payer le dernier terme de loyer. C'est pourquoi nous considérons que l'article 1665 ne protégera vraiment le locateur que si l'on enlève le mot "postdaté" à la deuxième ligne du dernier paragraphe dudit article permettant ainsi au locateur de se faire payer à l'avance le dernier terme de son loyer.

## ENFANTS

Nul ne peut refuser de consentir un bail à locataire éventuel ou de maintenir un locataire dans ses droits pour la seule raison que celui-ci a un ou plusieurs enfants, compte tenu de l'espace du local (Art. 1665(M)). La Ligue des Propriétaires de Montréal est la première à proclamer que le logement est un bien essentiel et qu'une famille a droit à un logement convenable peu importe le nombre de ses enfants. Nous souhaitons toutefois tempérer ce principe général. On a souvent vu un couple trimer dur sa vie durant afin d'acquérir une maison, un duplex par exemple, dans l'intention de finir ses jours dans la paix et la quiétude de sa propriété. Les bruits normaux des jeux de jeunes enfants, spécialement lorsqu'ils habitent l'étage supérieur, peuvent être difficilement supportables et quelquefois même intolérables pour de vieilles personnes ou pour des personnes malades. Malgré tout le respect dû aux locataires et à leurs enfants, il est souhaitable qu'un propriétaire âgé ou malade ou qui abrite chez lui une personne âgée ou malade puisse refuser de louer à une famille ayant de jeunes enfants lorsque le propriétaire habite l'immeuble situé dans le logement en location.

## DETERMINATION DU LOYER

Pour déterminer le montant d'un loyer, le commissaire ou le Tribunal des loyers devrait tenir compte principalement des conditions générales du marché. Actuellement, le loyer déterminé par l'actuelle Régie des loyers est souvent inférieur à celui payé pour des logements identiques ou semblables, loués dans le même quartier et dont le loyer a été laissé à la loi de l'offre et de la demande. En effet les critères sur lesquelles se basent les administrateurs actuels sont tels que le loyer qu'ils déterminent est inférieur au loyer habituellement payé pour le même type d'habitation.



La Ligue des Propriétaires de Montréal estime que le facteur déterminant doit être celui des conditions générales du marché, tous les autres facteurs n'étant qu'accessoires. Elle insiste pour que toutes les parties puissent consulter les dossiers que les experts et spécialistes attachés au Tribunal des loyers prépareront au sujet des logements en litige. Les parties devraient, de même, pouvoir interroger les experts et spécialistes sur les dossiers qu'ils auront ainsi préparés. Il n'est actuellement pas loisible de le faire ce qui place les parties et plus particulièrement le locateur en difficulté lorsqu'il entend prouver les conditions générales du marché.

#### CLAUSE D'AUGMENTATION DE LOYER

Faire varier le loyer en cour de bail rendrait illusoire un des buts poursuivis par la présente loi. Une exception s'impose toutefois. Cette exception éviterait de nombreuses demandes au Tribunal des loyers et ne léserait personne. Nous croyons que le Législateur doit autoriser la clause d'augmentation de taxes répartie proportionnellement entre les divers co-locataires d'un même immeuble.

#### - 4 - PROTECTION COMMUNE

##### AU LOCATAIRE ET AU LOCATEUR

Les articles 1629 et 1630 comportent un danger: celui d'imposer un certain paternalisme au locateur. Ces articles tel que rédigés obligeront le locateur à arbitrer maints différends entre co-locataires. Ce paternalisme va évidemment à l'encontre des idées ayant cours en 1973. En effet, nous voyons mal, ou plutôt, nous ne voyons pas le locateur régler les conflits de personnalité et les chicanes de quartier. Les recours contre le locateur pour dommages "moraux" ne sont pas souhaitables. Toutefois nous estimons juste le recours d'un locataire contre le locateur pour dommages matériels subits par le fait d'un co-locataire, par exemple l'indemnisation d'un locataire inondé par la négligence d'un co-locataire de l'étage supérieur.

### DELAI DE 8 JOURS

Il y aura avantage à étendre à dix jours au lieu de huit le délai mentionné à l'article 1635. Locataire et propriétaire connaissent déjà peu leurs droits et obligations et nous croyons leur simplifier la tâche en employant les multiples de cinq tel que d'ailleurs établi au code de procédure civile.

### PREUVE TESTIMONIALE

Nous croyons dangereux qu'une preuve testimoniale puisse contredire ou même, changer les termes d'un écrit. Une telle règle poussera les gens de plus en plus, et ce, dans différents domaines, à s'abstenir de faire des écrits, considérant ces derniers inutiles. L'interprétation du contrat, d'ailleurs souvent difficile, deviendra presque impossible car il ne subsistera aucune base solide pour démontrer l'intention des parties. Puisque le Législateur semble entretenir des réticences sur la validité d'un contrat de location et qu'il y veuille apporter plus de souplesse, nous suggérons que ce dernier impose l'obligation de faire constater le contrat écrit de location par deux témoins, un pour chaque partie contractantes, et d'abolir la preuve testimoniale telle qu'appliquée par l'article 1653.

### HABITABILITE DES LOGEMENTS

L'article 1655 veut rendre inopérante la clause par laquelle le locataire déclare avoir visité les lieux et en être satisfait. Cette clause est dans la plupart des cas la seule constatation écrite de l'état des lieux. Le locataire visite toujours le local avant de le louer et exige que le locateur constate par écrit les réparations convenues. Si un tel écrit n'existe pas il est normalement à présumer que les lieux loués ont été livrés en bon état. Nous admettons qu'il est préférable de dresser par écrit un état détaillé des lieux, mais sachant que ceci est loin d'être une pratique courante nous préférons conserver la clause précitée plutôt que de n'avoir aucun écrit.

Le deuxième paragraphe de l'article 1655 va à l'encontre de la liberté contractuelle des parties, et même de leurs intérêts. Un locataire moyennant un loyer réduit peut accepter d'effectuer certaines réparations ou améliorations lors d'une entente avantageant et le locataire et le propriétaire. Plutôt que de brimer la liberté contractuelle nous verrions mieux que le Tribunal des loyers protège les parties en revisant l'entente en cas de lésion de l'une ou l'autre d'entre elles.

#### EXTENSION DU DELAI DE L'ARTICLE 1664 E-1

Nous suggérons que le délai de deux mois mentionné à l'article 1664 E sous-paragraphe 1, soit étendu à trois mois pour permettre dans les cas d'éviction que le jugement soit rendu assez rapidement pour que le locataire puisse se trouver un autre logement convenable et inversement que le locateur puisse se trouver un autre locataire convenable.

#### SUPPRESSION DE L'AVIS DE 5 JOURS

L'avis de 5 jours tel que défini à l'article 741 du code de procédure civile a été avantageux pour les propriétaires et pour les locataires et le sera dans l'avenir s'il est maintenu. Cette procédure rapide et peu coûteuse a été utile à nombre de propriétaires qui ont pu entrer en possession des lieux loués faute de paiement de loyer, en évitant des procédures longues et onéreuses et a été également bénéfique à plusieurs locataires en leur faisant grâce de leurs arrérages de loyer, arrérages qui autrement auraient été pénibles à rencontrer. Supprimer cet avis ne bénéficie à personne et implique des arrérages de loyer au passif du locataire.

### 5 - RECOURS UTILES

#### INJONCTIONS

Le locataire doit permettre la visite des lieux et l'affichage au cours des deux mois qui précèdent l'expiration du bail (Art. 1640.)

Le locateur a droit de visiter les lieux loués pour en constater l'état. Il a également, semble-t-il, le droit de faire visiter les lieux loués à un acheteur éventuel. Dans l'état actuel du droit il n'existe pas de recours utile, peu coûteux, rapide et efficace pour forcer le locataire à permettre la visite des lieux. Les recours actuels sont trop onéreux ou trop lents. Les recours en dommages-intérêts sont illusoires et sans effet lorsque le locataire est peu solvable. Pour pallier à cet état de choses nous préconisons que le Tribunal des loyers soit habilité à émettre des injonctions avec toutes les peines prévues par la loi, pour forcer le locataire à ouvrir sa porte.

#### BREF D'EXPLUSION

L'article 1645 prévoit que le locateur peut obtenir l'éviction du locataire qui continue d'occuper les lieux après l'expiration du bail ou après la date convenue en cours de bail. Cette éviction se doit d'être rapide spécialement dans les cas où le nouveau locataire a quitté son ancien logement et attend la libération des lieux pour occuper son nouveau logement. Nous préconisons que le Tribunal des loyers puisse émettre des brefs d'expulsion sur simple vue du bail ou de l'écrit subséquent convenant d'une date, et de l'affidavit du locateur établissant les faits. Le locataire expulsé pourrait avoir un recours en dommages-intérêts contre le locateur qui agit illégalement ou sans droit.

#### 6 - LANGUE ECRITE

Le projet de loi prévoit que la rédaction d'un bail puisse se faire en français ou en anglais selon l'exigence du locataire. Il prévoit également que lorsqu'il y a une différence entre les deux textes la version la plus favorable au locataire prévaut.

Nous avons trois remarques à formuler au sujet de ces stipulations. D'abord, elles semblent contraires aux règles de l'interprétation des lois tel que mentionné à l'article 2615 du code civil. Ensuite, nous ne voyons pas pourquoi devoir avantager le locataire sur le plan de la langue, plan qui se situe à un autre niveau. Finalement ces stipulations nous semblent nettement contraires à l'esprit du rapport Gendron.

7 - REMARQUES AU SUJET  
DU TRIBUNAL DES LOYERS

Deux remarques s'imposent. Le contrat de louage sera soumis à un tribunal administratif plutôt qu'à un tribunal de droit commun. Nous ne voyons pas la nécessité de créer un tel Tribunal. Pour l'expédition plus rapide des différends entre locateurs et locataires, différends qui sont des matières d'urgence, nous aurions souhaité un Tribunal de droit commun siégeant "en matières de loyer".

Lorsque la réclamation se définit comme une petite créance au sens de l'article 953 du code de procédure civile, même jointe à une demande de résiliation de bail, le livre huitième dudit code s'applique. Une demande de résiliation jointe à une réclamation affecte les droits futurs des parties et dans un tel cas, nous n'acceptons pas que les locateurs soient ainsi, à toutes fins pratiques, privés des services de leur avocat.

## CONCLUSION

Il s'infère du mémoire que nous avons présenté que même si la Ligue des Propriétaires de Montréal représente tous les propriétaires de Montréal et défend les intérêts de tous, elle s'est appliquée à défendre les intérêts des petits propriétaires qui sont, et de loin, les plus nombreux, et qui ont autant besoin de protection que les locataires peuvent en avoir besoin.

Il semble que dans l'esprit du législateur que la prolongation des baux et la fixation des loyers soient nécessaires. Il s'agit peut-être d'un mal nécessaire mais, nous n'en sommes pas convaincus. Il n'y a plus de rareté de logements, le pourcentage des logements vacants le prouve et les notes explicatives qui accompagnent le projet de loi 78 l'admettent. Dans les circonstances nous ne voyons pas pourquoi on ne laisserait pas jouer le jeu de l'offre et de la demande, jeu sur lequel repose notre économie.

Si, dans l'ensemble, les projets de loi 78 et 79 apportent une nette amélioration sur le code des loyers, il n'en reste pas moins qu'ils peuvent être améliorés dans le sens des recommandations que nous avons suggérées dans ce mémoire qui s'est voulu le plus objectif et le plus constructif possible.

LE TOUT RESPECTUEUSEMENT SOUMIS

LA LIGUE DES PROPRIETAIRES DE MONTREAL.