
Première session, trentième Législature

First Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi 2

Bill 2

Loi concernant le louage de choses

An Act respecting the lease of things

Première lecture

First reading

M. CHOQUETTE

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC
CHARLES-HENRI DUBÉ
QUÉBEC OFFICIAL PUBLISHER

1973

Projet de loi 2

Loi concernant le louage de choses

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

1. Les chapitres Premier et Deuxième du titre Septième du livre Troisième du Code civil et les articles 1600 à 1665 sont remplacés par ce qui suit:

« CHAPITRE PREMIER.

« DU LOUAGE DE CHOSSES.

« SECTION I.

« RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES BAUX.

« § 1.—*Dispositions générales.*

« **1600.** Le louage de choses est un contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer la jouissance d'une chose pendant un certain temps, moyennant une contre-partie, le loyer.

« **1601.** Le louage a pour objet un meuble ou un immeuble.

« **1602.** Le louage est à durée fixe ou indéterminée.

« **1603.** Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au bail consenti par une personne qui fait le commerce de prêter ou de consentir du crédit et qui, à la demande du locataire, a acquis

Bill 2

An Act respecting the lease of things

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

1. Chapters First and Second of Title Seventh of Book Third of the Civil Code and articles 1600 to 1665 are replaced by the following:

“CHAPTER FIRST.

“OF THE LEASE OF THINGS.

“SECTION I.

“RULES APPLICABLE TO ALL LEASES.

“§ 1.—*General provisions.*

“**1600.** The lease of things is a contract by which the lessor binds himself towards the lessee to grant him the enjoyment of a thing during a certain time, for a consideration, the rent.

“**1601.** A lease has for its object a moveable or an immoveable.

“**1602.** A lease is for a fixed or an indeterminate term.

“**1603.** This chapter does not apply to a lease made by a person who carries on the business of lending or granting credit and who, at the request of the lessee, has acquired from a third person ownership of

NOTES EXPLICATIVES

À cause de l'évolution très marquée qui a caractérisé, ces dernières années, les relations entre locataires et locataires, il est devenu impérieux de procéder dès maintenant, avant même la réforme globale du Code civil, à un réaménagement moderne du chapitre du louage de choses.

Ce projet reproduit en partie le rapport sur le louage de choses préparé par l'organisme chargé de réviser le Code civil, désigné sous le nom de « Office de révision du Code civil ».

Ce rapport contient une introduction suivie des modifications au Code civil proposées par l'Office et d'un commentaire sur chacune d'entre elles.

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES DE BAUX

Le projet contient, dans une première section, des dispositions applicables à toutes les catégories de baux (civil, commercial, industriel, mobilier et immobilier). Cette section contient quelques innovations et, en outre, aligne les dispositions du Code civil sur les décisions des tribunaux qui sont apparues, avec le temps, conformes aux nécessités du louage de choses. Ainsi, l'article 1610 du projet précise qu'en cas d'inexécution, par le locateur, de ses obligations, le locataire pourra, outre ses droits ordinaires, demander, le cas échéant, la diminution du loyer: il est normal que le locataire qui se voit privé partiellement de la jouissance des lieux obtienne une réduction proportionnelle de son loyer. Par ailleurs, l'article 1612 donne au locataire le droit de retenir le loyer dans certains cas spécifiques. De plus, en

EXPLANATORY NOTES

Marked changes in relations between lessors and lessees in recent years require that the chapter of the Civil Code on lease or hire of things be updated immediately, and not delayed until the general revision of the Code.

This draft is an application, in part, of the report on the lease of things prepared by the body entrusted with the revision of the Civil Code called the "Civil Code Revision Office".

This report consists of an introduction, followed by the amendments proposed to the Civil Code by the Office, and a commentary on each.

PROVISIONS APPLICABLE TO ALL CLASSES OF LEASES

The first section of the draft contains provisions applicable to all classes of leases (civil, commercial, industrial, and of moveables and immovables). This section contains a number of new provisions and brings the Civil Code into agreement with court decisions that over the course of time have appeared compatible with the requirements of lease of things. Article 1610 of the draft, for instance, provides that in the case of inexecution of his obligations, by the lessor, the lessee may in addition to his general rights apply for a reduction in the rent: it is only to be expected that the lessee partially deprived of enjoyment of the premises should receive a proportional diminution of rent. In addition, article 1612 entitles the lessee to withhold payment of the rent in certain specific cases. Furthermore, in accor-

d'un tiers la propriété du bien qui fait l'objet du contrat pourvu que

1. le bail soit consenti pour des fins commerciales, industrielles, professionnelles ou artisanales;

2. le bail porte sur un bien meuble;

3. le locataire ait procédé lui-même au choix du bien;

4. le locateur cède expressément au locataire les garanties qui lui résultent de la vente intervenue avec le tiers; et que

5. la cession des garanties soit acceptée sans réserve par le tiers.

« § 2.—*Obligations du locateur.*

« **1604.** Le locateur doit:

1. livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce;

2. entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3. procurer la jouissance paisible de la chose pendant la durée du bail.

« **1605.** Le locateur doit, en cours de bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

« **1606.** Le locateur doit garantir le locataire contre les défauts cachés de la chose qui en empêchent ou en diminuent l'usage, que le locateur les connaisse ou non.

Le locateur qui connaissait ou était présumé connaître les défauts est, en outre, responsable du dommage subi par le locataire.

« **1607.** Le locateur ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose.

« **1608.** Le locateur n'est pas responsable du dommage résultant d'un trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance de la chose, sous réserve des dispositions des articles 1635 et 1636.

Toutefois, si la jouissance de la chose en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur.

« **1609.** Le locateur est tenu à la garantie des troubles de droit.

the property forming the object of the contract provided that

1. the lease is made for commercial, industrial, professional or handicraft purposes;

2. the lease relates to a moveable;

3. the lessee has personally chosen the property;

4. the lessor conveys expressly to the lessee the warranty resulting from the sale entered into with the third person; and that

5. the conveyance of warranty is accepted without reserve by the third person.

“§ 2.—*Obligations of the lessor.*

“**1604.** The lessor must:

1. deliver the thing in a good state of repair in all respects;

2. maintain the thing in a condition fit for the use for which it has been leased;

3. give peaceable enjoyment of the thing during the term of the lease.

“**1605.** The lessor must, during the term of the lease, make all necessary repairs other than lessee's repairs.

“**1606.** The lessor must warrant the lessee against latent defects in the thing leased which prevent or diminish its use, whether or not they are known to the lessor.

The lessor who knew or was presumed to know of the defects is also liable for the damage suffered by the lessee.

“**1607.** The lessor cannot, during the term of the lease, change the form or the destination of the thing.

“**1608.** The lessor is not liable for damage resulting from disturbance of enjoyment of the thing by the act of a third person, subject to articles 1635 and 1636.

However, if the enjoyment of the thing is diminished, the lessee retains his other recourses against the lessor.

“**1609.** The lessor must warrant the lessee against disturbances in his right to the thing leased.

accord avec les usages et la jurisprudence, l'article 1619 impose au locataire qui entend sous-louer l'obligation d'obtenir l'autorisation du locateur qui, par ailleurs, ne saurait la refuser sans motif raisonnable. L'article 1626, pour régler une situation pratique, édicte que le locateur qui veut procéder à des réparations nécessaires puisse, le cas échéant, obtenir l'évacuation temporaire du locataire avec, cependant, l'obligation corrélatrice d'assurer la protection des droits de ce dernier.

RÈGLES SPÉCIFIQUES AU BAIL IMMOBILIER

La section II comprend des règles spécifiques au bail immobilier incluant le bail d'un local d'habitation. Ces règles plus particulières viennent expliciter, tempérer ou excepter les dispositions générales de la section I avec la conséquence que, sur le plan de l'interprétation des textes, les dispositions spécifiques doivent l'emporter sur les dispositions générales. Pour le surplus, ces dernières trouvent application en matière de bail immobilier. Cette section tente d'apporter des solutions fonctionnelles à des situations inconnues au siècle dernier. Ainsi, les articles 1635 et 1636 établissent les obligations et recours respectifs des colocataires d'un édifice à logements multiples et déterminent la responsabilité du locateur commun. L'article 1641 instaure par ailleurs un régime nouveau de reconduction tacite laquelle, jusqu'ici, suscitait de graves difficultés pour les justiciables. Les articles 1646 et 1647 dissipent les ambiguïtés et contradictions actuelles concernant les effets sur le bail de la vente volontaire ou judiciaire de l'immeuble, de même que de l'extinction du titre du locateur: avec les solutions proposées, le locataire pourra rester sur les lieux jusqu'à la fin du bail dans la plupart des cas.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL D'UN LOCAL D'HABITATION

Quant aux dispositions particulières aux baux résidentiels, elles innovent en très grande partie sur le droit actuel.

D'une part, pour assurer l'efficacité nécessaire à la protection du locataire et éviter les pratiques abusives des baux actuels,

dance with jurisprudential practice, article 1619 obliges a lessee intending to sublet to obtain the lessor's permission, which cannot be refused without serious reason. Article 1626, to regulate a practical situation, prescribes that a lessor wishing to make necessary repairs may have the lessee temporarily vacate the premises, but imposes the related obligation of ensuring the lessee's rights are safeguarded.

SPECIFIC RULES ON LEASES OF IMMOVEABLES

The second section contains specific rules on leases of immoveables, including leases of dwellings. These special rules make the general provisions of the first section more explicit, or mitigate or make exceptions to them, in such manner that interpretation always favours the specific provisions over the general, which for the rest apply to leases of immoveables. This section is intended to bring about a functional resolution of problems unknown in the last century. Thus, articles 1635 and 1636 establish the respective obligations and recourses of lessees of dwellings in the same immoveable and determine the liability of the lessor in common. Article 1641 introduces a new system of tacit renewal which till now caused serious difficulty to persons before the courts. Articles 1646 and 1647 dispel the existing ambiguities and contradictions concerning the effects on the lease of voluntary or judicial sale of the immoveable and of the extinction of the lessor's title; with the solutions proposed, the lessee may despite the sale remain on the premises until the lease ends, in most cases.

PARTICULAR RULES ON LEASES OF DWELLINGS

The specific provisions on residential leases change the existing law to a considerable extent.

On the one hand, to ensure that they are effective enough to protect the lessee and to avoid the excessive demands found in exist-

Le locataire, pourvu que le trouble ait été dénoncé au locateur, peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail, et des dommages-intérêts.

« **1610.** L'inexécution d'une obligation par le locateur donne au locataire le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux;
3. la diminution du loyer.

« **1611.** Si le tribunal a accordé une diminution de loyer, le locateur qui a remédié au défaut a droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

« **1612.** Si le locateur n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles il est tenu, le locataire peut, sans préjudice à ses autres droits et recours, s'adresser au tribunal pour obtenir la permission de retenir le loyer afin d'y faire procéder.

« **1613.** Le tribunal qui permet la retenue du loyer en fixe le montant et les conditions, de même que la somme que le locataire est autorisé à déboursier.

« **1614.** Le montant retenu est imputé au paiement des réparations ou améliorations.

Le locateur est responsable envers le locataire de tout montant excédant le loyer retenu et que ce dernier a été autorisé à déboursier.

« **1615.** Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations ou améliorations effectuées et lui remettre les pièces justificatives des dépenses encourues.

« **1616.** Le tribunal doit, lorsque les circonstances le justifient, étendre le délai accordé au locateur pour effectuer les réparations ou améliorations, pourvu que demande en soit faite avant l'expiration de ce délai.

The lessee, provided he has notified the lessor of the disturbance, may, according to the circumstances, obtain a reduction of the rent or the cancellation of the lease, and damages.

“**1610.** Inexecution of an obligation by the lessor entitles the lessee to demand, in addition to damages:

1. specific performance of the obligation, in cases which admit of it;
2. cancellation of the contract if the inexecution causes him serious prejudice;
3. reduction of the rent.

“**1611.** If the tribunal has granted a reduction of rent, the lessor who has remedied the defect is entitled to re-establish the rent for the future.

“**1612.** If the lessor does not make the repairs and improvements to which he is bound, the lessee may, without prejudice to his other rights and recourses, apply to the tribunal to obtain permission to withhold the rent in order to proceed thereto.

“**1613.** The tribunal allowing the rent to be withheld fixes the amount that may be withheld, the conditions, and the amount the lessee is authorized to disburse.

“**1614.** The amount withheld is imputed to the payment of the repairs or improvements.

The lessor is answerable to the lessee for any amount exceeding the rent withheld that the latter was authorized to disburse.

“**1615.** The lessee must render an account to the lessor of the repairs or improvements made and deliver to him vouchers for the expenses incurred.

“**1616.** The tribunal must, when circumstances so warrant, extend the delay granted to the lessor for making the repairs or improvements, provided that the application therefor is made before the expiry of such delay.

ces dispositions particulières aux baux résidentiels sont impératives en ce sens que les parties ne pourront y déroger.

D'autre part, le projet vise à éliminer des baux résidentiels certaines clauses abusives qu'une partie peut imposer à l'autre (articles 1664d à 1664m). Ainsi sont déclarées sans effet les clauses d'exonération ou de limitation de responsabilité du locateur et celles visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute, les clauses discriminatoires en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue d'un locataire, ainsi que les clauses visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation des membres de sa famille, à moins que l'espace du local ne les justifie.

Le projet prévoit également certaines dispositions dont la violation est assortie de sanctions pénales (articles 1664n à 1665). Ainsi, tout en reconnaissant que le bail n'est pas un contrat formaliste, le projet impose au locateur qui conclut un bail écrit l'obligation de reproduire les principales dispositions d'ordre public qui s'appliquent au bail résidentiel. Dès lors, avec une telle optique, le projet devait nécessairement déboucher sur une formule de bail-type que l'on retrouve en annexe au projet de loi.

On notera enfin que le projet de réforme du Code civil fait disparaître la date de terminaison des baux.

COMMENTAIRES PAR ARTICLE

RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES BAUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1600:

La définition proposée, sans être d'absolue nécessité, permet néanmoins de distinguer le louage de choses d'autres contrats voisins. Elle a le mérite de mettre en relief ses attributs spécifiques comme le bilatéralisme du contrat et son caractère essentiellement temporaire.

Cette définition décrit aussi d'une manière implicite le loyer comme étant la contrepartie de toutes les obligations à la charge du locateur, y compris les différents services fournis par celui-ci.

ing leases, these specific provisions on residential leases are imperative, in the sense that the parties will not be allowed to derogate from them.

The draft also seeks to eliminate certain excessive clauses from residential leases that one party might impose on the other (articles 1664d to 1664m). Thus, clauses which exonerate the lessor or limit his liability and clauses intended to make the lessee liable for damage caused without his fault, clauses that discriminate on the basis of the race, creed, sex, colour, nationality, ethnic origin, birthplace or language of a lessee, and clauses to change the lessee's rights on the increase in number of the members of his family, unless the size of the dwelling justifies it, are declared to be without effect.

The draft also makes several provisions to which penal sanctions are attached for contravention (articles 1664n to 1665). For example, while recognizing that a lease cannot be classified as a formal contract, the draft imposes on the lessor who is a party to a written lease an obligation in respect of the reproduction of certain provisions applicable to residential leases in relation to public order. These particular provisions of the draft naturally lead to a model lease form which is attached to the bill.

Finally it is to be noted that the draft revision of the Civil Code removes the date of termination of leases.

EXPLANATORY NOTES ON EACH ARTICLE

RULES APPLICABLE TO ALL LEASES GENERAL PROVISIONS

Article 1600:

The definition proposed, while not absolutely necessary, nevertheless permits distinctions to be drawn between the lease of things and other but closely similar contracts. It has the merit of emphasizing its special attributes — such as its bilateral and essentially temporary character.

This definition also implicitly defines rent as the compensation for all the obligations of the lessor, including the various services supplied by him.

« § 3.—*Obligations du locataire.*« **1617.** Le locataire doit:

1. user de la chose en bon père de famille;
2. payer le loyer;
3. rendre la chose à l'expiration du bail.

« **1618.** Le locataire ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose.« **1619.** Le locataire ne peut sous-louer toute ou partie de la chose ou céder son bail sans le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable.

Si le locateur ne répond pas dans les trois semaines, il est réputé avoir consenti.

Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues.

« **1620.** Le sous-locataire n'est tenu, envers le locateur principal, que jusqu'à concurrence du loyer de la sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie; il ne peut opposer les paiements faits par anticipation.

Le paiement fait par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail et dénoncée au locateur, soit conformément à l'usage des lieux, n'est pas réputé fait par anticipation.

« **1621.** Le locataire répond des dégradations et des pertes qui surviennent à la chose à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans faute de sa part ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès ou l'usage.« **1622.** Le locataire doit permettre au locateur de vérifier l'état de la chose.

Le locateur doit user de ce droit de façon raisonnable.

« **1623.** Le locataire doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, sauf les changements résultant de son vieillisse-"§ 3.—*Obligations of the lessee.*

"1617. The lessee must:

1. use the thing as a prudent administrator;
2. pay the rent;
3. return the thing on the expiry of the lease.

"1618. The lessee cannot, during the term of the lease, change the form or the destination of the thing.

"1619. The lessee cannot sublet all or part of the thing or assign his lease without the consent of the lessor, who cannot refuse it without reasonable cause.

If the lessor does not answer within three weeks he is deemed to have consented.

The lessor who consents to the subletting or assignment of the lease can only exact the refund of the expenses reasonably incurred.

"1620. The sublessee is held towards the principal lessor only for the amount of the rent which he may owe at the time of seizure; he cannot set up payments made in advance.

Payments made by the sublessee either under a stipulation in his lease and made known to the lessor, or in accordance with the usage of the place are not deemed to be made in advance.

"1621. The lessee is answerable for the damage and losses which happen to the thing, unless he proves that they occurred without his fault or that of persons he allowed to have access thereto or use thereof.

"1622. The lessee must permit the lessor to ascertain the condition of the thing.

The lessor must exercise this right in a reasonable manner.

"1623. The lessee must return the thing in the condition in which he received it, with the exception of changes resulting

On notera, dans l'ensemble du projet, que le mot « bail » est parfois employé comme synonyme de l'expression « louage de choses ».

It is to be noted that in the draft as a whole the word "lease" is sometimes used to mean "lease of things".

Article 1601:

L'article ne reprend pas l'explication qui apparaissait aux articles 1605 et 1606 du Code civil. Les précisions contenues dans ces dispositions sont déjà des composantes de la théorie générale du contrat. Elles s'infèrent par ailleurs de la nature même du louage.

Article 1601:

This article does not repeat the explanation given in articles 1605 and 1606 of the Civil Code. The stipulations contained there already form part of the general theory of contracts, and are inferred on the other hand by the very nature of lease.

Article 1602:

Cette disposition consacre le caractère du bail relatif à sa durée. Comme tout contrat à exécution successive, le bail peut être conclu pour un temps précis ou indéterminé.

Article 1602:

This provision establishes the nature of lease from the standpoint of its term. Like any contract of successive execution, a lease may be made for a fixed or an indeterminate term.

Article 1603:

Dans le secteur général de l'activité commerciale, de nombreuses conventions sont apparues qui tiennent à la fois du prêt et du bail. Ainsi le « leasing » ou « crédit-bail » est devenu une technique de financement qui profite, sous plusieurs aspects, au locataire. Dans cette opération, le commerçant ou l'industriel qui désire obtenir de l'équipement ou de l'outillage sans avoir à décaisser de capital préfère louer l'objet d'une institution financière qui procédera à son achat auprès du tiers vendeur ou manufacturier. L'institution, qui ne sert que d'intermédiaire, ne doit pas être assimilée à un locateur car elle n'a aucun contrôle sur la qualité de l'objet et ne possède aucun service d'entretien. C'est pourquoi il a été jugé opportun d'exclure cette opération des règles du louage. Comme il s'agit d'un véritable mode de financement qui prend l'apparence d'un bail, on ne saurait qualifier ce contrat que de convention innommée qui obéit à ses propres règles.

Article 1603:

In the business world generally, a number of conventions have evolved which resemble both loan and lease. For example "leasing" has become a method of financing with a number of advantages for the lessee. In this transaction a businessman wishing to obtain equipment or machinery without having to lay out capital, prefers to rent the object from a financial institution which will see to its purchase from a third party who is a salesman or manufacturer. The institution being only an intermediary cannot be regarded as a lessor as it has not control over the quality of the object and has no maintenance service. It has therefore seemed proper to exclude this transaction from the rules governing lease. As it is in fact a method of financing that rather resembles lease, this contract should only be considered as an unclassified agreement governed by its own rules.

Toutefois, pour la protection du « locataire », l'article 1603 impose certaines conditions, notamment la cession des garanties au « locataire ». Si l'une des conditions énumérées n'est pas respectée, le contrat sera alors gouverné par les règles du louage.

However, for the protection of the "lessee", article 1603 imposes certain conditions, in particular the conveyance of the warranties to the lessee. If any of the conditions listed is not complied with, the contract is then governed by the rules on lease.

On notera que cet article ne vise que le « leasing » commercial.

It is to be noted that this article refers only to commercial leasing.

ment normal, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

L'état de la chose peut être constaté par la description qu'en ont faite les parties.

Faute de telle description, le locataire est présumé l'avoir reçue en bon état, sauf preuve contraire.

« **1624.** Le locataire peut, à l'expiration du bail, enlever les améliorations et additions qu'il a faites à la chose.

Si elles ne peuvent être enlevées sans détérioration de la chose, le locateur a droit de les retenir en en payant la valeur, ou de forcer le locataire à les enlever.

Si la remise en l'état primitif est impossible, le locateur les garde sans indemnité.

« **1625.** Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires.

Il a néanmoins droit à une diminution de loyer, suivant les circonstances.

Il peut aussi demander la résiliation du bail si les réparations sont de nature à lui causer un préjudice sérieux.

« **1626.** Le locateur peut obtenir l'évacuation ou la dépossession temporaire du locataire afin de procéder à des réparations nécessaires.

Le tribunal doit alors fixer les conditions requises pour la protection des droits du locataire.

« **1627.** Le locataire est tenu des menues réparations d'entretien.

Il n'est cependant pas tenu à ces réparations locatives si elles résultent du vieillissement normal de la chose, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

« **1628.** L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux.

from normal aging, fortuitous event or irresistible force.

The condition of the thing may be established by a description made by the parties.

When there is no such description, the lessee is presumed to have received it in good condition, saving proof to the contrary.

“**1624.** The lessee may, on the expiry of the lease, remove improvements and additions which he made to the thing.

If they cannot be removed without deteriorating the thing, the lessor is entitled to retain them, on paying their value, or to compel the lessee to remove them.

If it is not possible to restore the thing to its original condition, the lessor keeps them without indemnity.

“**1625.** The lessee must suffer urgent and necessary repairs to be made.

He is entitled however to a reduction of rent, according to the circumstances.

He may also demand cancellation of the lease if the repairs are such as to cause him serious prejudice.

“**1626.** The lessor may obtain temporary vacating by or dispossession of the lessee to make necessary repairs.

The tribunal must then fix the conditions required to protect the rights of the lessee.

“**1627.** The lessee is obliged to make certain lesser repairs for maintenance.

He is not however obliged to make such lessee's repairs if they result from normal aging of the thing, fortuitous event or irresistible force.

“**1628.** Inexecution of an obligation by the lessee entitles the lessor to demand, in addition to damages:

1. specific performance of the obligation, in cases which admit of it;
2. cancellation of the contract, if the inexecution causes him serious prejudice.

Article 1604:

Les sections gouvernant le contenu obligationnel du louage commencent par cet article de principe qui contient les obligations spécifiques du locateur. Il s'agit d'une reproduction des anciens articles 1612 et 1613 du Code civil, in limine.

L'obligation de livrer la chose en bon état suppose que le locateur procède préalablement aux réparations de toute espèce.

Article 1605:

L'obligation du locateur est, en cours de bail, réduite aux réparations non locatives. Cette disposition doit se lire en corrélation avec l'article 1627.

Article 1606:

Le texte reprend, dans son premier alinéa, le principe qui était consacré par l'article 1614 du Code civil. Le locataire possède dans ce cas un recours en résiliation ou en diminution de loyer, suivant les circonstances.

Le deuxième alinéa ne fait qu'accorder la règle légale avec le droit positif consacré par la jurisprudence, voulant qu'en matière de responsabilité en raison d'un vice caché, il faille, par analogie, appliquer les dispositions du chapitre de la vente. À cette fin, ce deuxième alinéa reproduit en substance les dispositions de l'article 1527 du Code civil.

Article 1607:

Cette règle consacre le droit jurisprudentiel (Sternlieb v. Cain et autres, (1962) B.R. 440).

Article 1608:

Cette disposition innove puisque le locataire dont la jouissance est affectée par la destruction ou la détérioration de l'objet résultant de l'acte d'un tiers peut exiger une réduction de son loyer ou la résiliation du contrat, sans avoir à établir l'insolvabilité ou la disparition de l'auteur des dommages.

Article 1604:

The sections governing the obligational content of a lease begin with this basic article which contains the specific obligations of the lessor. It amounts to a reproduction of articles 1612 and 1613 of the Civil Code in limine.

The obligation to deliver the thing in a good state of repair supposes that the lessor has previously made whatever repairs were necessary in the circumstances.

Article 1605:

The lessor's obligation, during the term of the lease, is confined to repairs other than lessee's repairs. This provision must be read in conjunction with article 1627.

Article 1606:

The first paragraph of this article repeats the principle established by article 1614 of the Civil Code. The lessee in this case has a recourse to have his lease cancelled or his rent reduced, according to the circumstances.

The second paragraph merely brings the rule of law into conformity with positive law established by jurisprudence, which maintains that liability for hidden faults is established by applying, by analogy, the provisions of the chapter on sale. To that effect, this second paragraph substantially reproduces article 1527 of the Civil Code.

Article 1607:

This rule embodies a rule in jurisprudence (Sternlieb v. Cain et al., (1962) Q.B. 440).

Article 1608:

This provision is a change in so far as the lessee whose enjoyment is affected by the destruction or deterioration of the object, as a result of the act of a third party, may demand a reduction in his rent or the cancellation of the contract, without having to establish the insolvency or the disappearance of the author of the damage.

« § 4.—*Expiration du contrat.*

« **1629.** 1. Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme.

2. Le bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail, cesse de plein droit à l'expiration du contrat de travail.

« **1630.** La partie qui entend résilier un bail à durée indéterminée doit donner à l'autre un avis à cet effet.

« **1631.** L'avis est de :

1. un mois ou une semaine, selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine.

Si le loyer est payable selon un autre terme, l'avis doit être donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois ;

2. trois jours, pour les meubles.

« **1632.** Le bail n'est pas résilié par le décès de l'une des parties.

« **1633.** Dans une action en résiliation pour défaut de paiement du loyer, le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le loyer dû, les intérêts et les frais.

« SECTION II.

« RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL IMMOBILIER.

« § 1.—*Dispositions générales.*

« **1634.** La personne qui occupe un immeuble avec la tolérance du propriétaire est présumée locataire, sauf preuve contraire.

Dans ce cas, le bail est à durée indéterminée. Il commence en même temps que l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative.

« **1635.** Le locataire doit se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires du même immeuble.

“§ 4.—*Expiry of the contract.*

“**1629.** 1. A lease for a fixed term terminates of right at the expiry of the term.

2. A lease granted by an employer to his employee accessory to a contract of work terminates of right upon the expiry of the contract of work.

“**1630.** A party who intends to cancel a lease for an indeterminate term must give a notice to that effect to the other party.

“**1631.** The delay for the notice is :

1. one month or one week, according to whether the rent is payable by the month or by the week.

If the rent is payable according to another term, the notice must be given with a delay equal to such term or, if it exceeds three months, with a delay of three months ;

2. three days, for moveables.

“**1632.** A lease is not cancelled by the death of either party.

“**1633.** In an action for cancellation for failure to pay rent, the lessee may avoid the cancellation by paying, before judgment, the rent due with interest and costs.

“SECTION II.

“RULES PARTICULAR TO LEASE OF AN IMMOVEABLE.

“§ 1.—*General provisions.*

“**1634.** A person occupying an immoveable by sufferance of the owner is presumed to be a lessee, saving proof to the contrary.

In such a case, the term of the lease is indeterminate. It begins with occupancy and carries with it the obligation to pay a rent corresponding to the rental value.

“**1635.** The lessee must so act as not to disturb the normal enjoyment of other lessees of the same immoveable.

Toutefois, conformément à la règle traditionnelle, le locataire ne possède, dans ce cas, aucun recours en dommages-intérêts contre le locateur.

Article 1609:

Le projet reprend le principe qui était énoncé à l'article 1618 du Code civil, mais tient compte des réalités de la procédure; le locataire poursuivi pourra, par exemple, mettre en cause le locateur, si les procédures n'ont pas déjà impliqué ce dernier.

Article 1610:

Cette disposition remplace l'ancien article 1641 du Code civil en supprimant des précisions inutiles et en accordant les recours du locataire avec les sanctions ordinaires de la théorie générale du contrat (article 1065 C.c.).

Dans la version définitive du Code civil, toutes les sanctions seront regroupées au Titre des Obligations et, dès lors, cet article, pour des raisons de coordination, est appelé à être supprimé lorsque le nouveau Code civil sera adopté.

Article 1611:

Cette règle s'impose d'elle-même et n'appelle aucun commentaire.

Article 1612 à 1616:

Outre les recours qui lui sont accordés par l'article 1610, le locataire, devant un locateur qui n'effectue pas les réparations auxquelles il est tenu, aura désormais la faculté de retenir le montant du loyer pourvu qu'il soit autorisé par le tribunal.

Cette règle constitue un renversement complet de la situation actuelle. En effet, pour des raisons qu'il est inutile de mentionner, la jurisprudence traditionnelle reconnaissait au locataire le droit de retenir son loyer dans le seul cas de privation totale de jouissance. C'était à toutes fins pratiques l'un des seuls contrats où l'exception d'inexécution ne s'appliquait pas.

Cependant, pour tempérer le jeu de cette exception, laquelle constitue un moyen de contrainte, le locataire devra procéder par voie de justice.

However, in accordance with the usual rule, the lessee has, in that case, no claim for damages against the lessor.

Article 1609:

The draft reproduces the principle which was enunciated in article 1618 of the Civil Code, but takes into account certain procedural realities; the lessee who is sued will be able, for example, to implead the lessor.

Article 1610:

This provision replaces former article 1641 of the Civil Code, doing away with useless precisions and aligning the recourses of the lessee with the ordinary sanctions contained in the general theory of contracts (article 1065 C.C.).

In the final version of the Civil Code, all sanctions will be grouped under the Title of Obligations, and this article will for the sake of consistency be repealed when the new Civil Code is adopted.

Article 1611:

This rule is self-explanatory and needs no further comment.

Articles 1612 to 1616:

When a lessor does not make the repairs he is bound to make the lessee will hereafter be entitled, in addition to the recourses granted by article 1610, to withhold the rent, provided he is authorized by the tribunal.

This rule is a complete change from the present situation. Traditional jurisprudence for reasons that will not be gone into, conceded the lessee's right to withhold the rent only when he was completely deprived of enjoyment. It was practically the only contract in which exception by reason of in-execution did not apply.

However, to moderate the application of that exception, which is a bargaining instrument, the lessee will have to apply to the tribunal.

Il répond, envers le locateur et les autres locataires, des dommages qui peuvent résulter de la violation de cette obligation de sa part ou de celle des gens à qui il permet l'accès de l'immeuble.

Cette violation permet aussi au locateur de demander la résiliation du bail.

« **1636.** Dans les cas prévus par l'article 1635, après avoir mis en demeure le locateur commun, le locataire troublé peut obtenir, si ce trouble persiste, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, suivant les circonstances.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi en bon père de famille, sauf le recours du locateur en remboursement contre le locataire en faute.

« **1637.** Le locateur a, pour la garantie de ses droits, un privilège sur les effets mobiliers se trouvant sur les lieux et qui appartiennent au locataire.

« **1638.** Le privilège a aussi pour objet les effets mobiliers se trouvant sur les lieux et qui appartiennent au sous-locataire, jusqu'à concurrence de sa dette envers le locataire.

« **1639.** Le privilège a aussi pour objet les effets mobiliers appartenant à un tiers, lorsque ceux-ci se trouvent sur les lieux avec son consentement, pour le loyer échu avant que le locateur n'ait été avisé ou n'ait eu autrement connaissance du droit du tiers.

Le privilège n'a pas pour objet les effets mobiliers qui ne se trouvent sur les lieux que provisoirement ou accidentellement.

L'avis donné au locateur par le tiers vaut à l'égard de l'acquéreur subséquent de l'immeuble.

« **1640.** Le privilège du locateur s'étend aux effets qui ont été enlevés de l'immeuble pourvu que la saisie en soit effectuée dans les quinze jours de leur enlèvement.

He is answerable to the lessor and the other lessees for damage which may result from a violation of this obligation, either on his own part or on that of persons he allows to have access to the immoveable.

Such violation also entitles the lessor to ask for cancellation of the lease.

“**1636.** In the cases provided for in article 1635, after putting the lessor in common in default, the lessee disturbed in his enjoyment may obtain, if the disturbance persists, a reduction of rent or the cancellation of the lease, according to the circumstances.

He may also recover damages from the lessor in common, unless the latter proves that he acted as a prudent administrator, saving the recourse of the lessor for repayment against the lessee at fault.

“**1637.** The lessor has, to secure his rights, a privilege on the moveable effects found on the premises and belonging to the lessee.

“**1638.** The privilege also applies to moveable effects found on the premises and belonging to the sublessee, in so far as he is indebted to the lessee.

“**1639.** The privilege also applies to moveable effects belonging to a third person when they are on the premises with his consent, for the rent due before the lessor was notified or otherwise became aware of the rights of the third person.

The privilege does not apply to moveable effects that are only temporarily or accidentally on the premises.

The notice given to the lessor by the third person avails against a subsequent purchaser of the immoveable.

“**1640.** The privilege of the lessor also applies to the effects which have been removed from the immoveable provided that they are seized within fifteen days from their removal.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 1617:

Le contenu obligationnel du contrat à l'égard du locateur est résumé dans cette disposition.

Article 1618:

Cette obligation de ne pas faire, à la charge du locateur aux termes de l'article 1607, est également imposée au locataire.

Article 1619:

Une innovation marque la règle applicable à la sous-location. Le projet est l'aboutissement logique de certains impératifs.

Il convient de noter que la majorité des contrats en vigueur interdit absolument ou conditionnellement la sous-location. Cette clause répond à un besoin de sécurité qui rejoint en outre le principe de la force obligatoire du contrat. Par ailleurs, la jurisprudence a tempéré la portée de ces clauses en obligeant le locateur à motiver raisonnablement son refus (Drozdinski v. Zemel, (1954) C.s. 163). En somme, l'article se limite à accorder la règle légale avec la réalité contemporaine, à un double point de vue. Le droit à la sous-location, sous l'angle du locataire, devient nettement conditionnel.

Par ailleurs, pour résoudre les difficultés résultant du silence du locateur devant une demande du locataire, il fallait nécessairement créer une présomption, laquelle se retrouve au deuxième alinéa de l'article proposé.

Enfin, le troisième alinéa a pour effet de mettre fin à certains abus.

Article 1620:

Cet article reproduit des règles déjà admises. Toutefois, pour assurer une meilleure protection des droits du locateur principal, tout paiement fait à l'avance et qui tombe sous l'application du deuxième alinéa de l'article devra, pour être opposable au locateur, lui avoir été dénoncé en temps utile.

Article 1621:

Cette disposition s'inscrit dans la ligne traditionnelle. L'expression « celle des per-

OBLIGATIONS OF THE LESSEE

Article 1617:

The obligations imposed by the contract on the lessor are listed in this provision.

Article 1618:

This obligation not to do, imposed upon the lessor in virtue of article 1607, will also govern the lessee.

Article 1619:

A change has been made to the rule applicable to subleases. The draft is the logical outcome of certain requirements.

It is worth observing that the majority of contracts now in force prohibit sublease absolutely or conditionally. Such a clause fulfils the need for security as does, moreover, the obligatory force of contract itself. Apart from this, the jurisprudence has mitigated the effect of such clauses by requiring the lessor to have reasonable grounds for his refusal (Drozdinski v. Zemel, (1954) S.C. 163). In sum, the article is confined to bringing the legal rule into accord with contemporary reality from two points of view. The right to sublet, from the lessee's standpoint, becomes clearly conditional.

On the other hand, to cope with the problem resulting from the lessor's silence before a request of the lessee, it was necessary to create a presumption which is set forth in the second paragraph of the draft article.

Finally, the third paragraph is intended to put an end to certain abuses.

Article 1620:

This article reproduces rules already in use. However, to ensure a better protection of the rights of the principal lessor, every payment made in advance which is applicable under the second paragraph of the article must, to be opposable against the lessor, have been denounced to him in due time.

Article 1121:

This provision follows traditional lines; the expression "persons he has allowed to

La saisie de marchandises n'est valable que si celles-ci sont encore la propriété du locataire.

The seizure of goods is valid only if they continue to be the property of the lessee.

« **1641.** Le bail est reconduit tacitement pour un an ou pour la même période si celle-ci était originellement inférieure à un an, lorsqu'après l'expiration d'un bail à durée fixe, le locataire continue d'occuper les lieux plus de huit jours sans opposition de la part du locateur.

“**1641.** A lease is tacitly renewed for one year or for the same term if it was originally less than one year, where after the expiry of a lease with a fixed term, the lessee continues to occupy the premises for more than eight days without opposition by the lessor.

Le bail reconduit est un bail à durée fixe et obéit aux mêmes règles que ce dernier. Il est lui-même sujet à la reconduction.

The renewed lease is a lease with a fixed term and is subject to the same rules as the latter. It is also subject to renewal.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au bail d'un local d'habitation régi par les articles 1659 à 1661.

This article does not apply to the lease of a dwelling governed by articles 1659 to 1661.

« **1642.** La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit ou prolongé.

“**1642.** Security given by a third person to guarantee the execution of the obligations of the lessee does not extend to the renewed or extended lease.

« **1643.** En cas d'incendie dans les lieux loués, le locataire n'est tenu aux dommages-intérêts que si preuve est faite de sa faute ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès.

“**1643.** In the event of fire in the premises leased, the lessee is not liable for damages unless his fault, or that of persons whom he has allowed to have access thereto, is proved.

« **1644.** Après avoir informé ou tenté d'informer le locateur, et si celui-ci n'agit pas en temps utile, le locataire peut entreprendre une réparation urgente et nécessaire pour la conservation ou l'usage de l'immeuble loué.

“**1644.** After having informed or attempted to inform the lessor and if the latter does not act in due course, the lessee may undertake urgent and necessary repairs for the preservation or use of the immovable leased.

Néanmoins, le locateur peut en tout temps intervenir pour continuer les travaux.

Nevertheless, the lessor may at any time intervene to continue the work.

Le locateur doit rembourser au locataire les dépenses raisonnables ainsi encourues.

The lessor must reimburse the lessee for reasonable expenses thus incurred.

« **1645.** Dans un bail à durée fixe d'un an ou plus, le locataire doit, aux fins de location, permettre la visite des lieux et l'affichage au cours des trois mois qui précèdent l'expiration du bail.

“**1645.** In leases with a fixed term of a year or more, the lessee must, for leasing purposes, allow the premises to be visited and signs to be posted, during the three months preceding the expiry of the lease.

Dans un bail à durée fixe de moins d'un an, le délai est d'un mois.

In leases with a fixed term of less than one year, the delay is one month.

Dans un bail à durée indéterminée, le locataire est tenu à cette obligation à compter de l'avis donné conformément à l'article 1630.

Where the lease is for an indeterminate term, the lessee is bound to that obligation from the notice given in accordance with article 1630.

sonnes à qui il en permet l'accès ou l'usage » englobe les membres de la famille, les invités, les sous-locataires, et autres personnes que le locataire admet à pénétrer dans les lieux ou, le cas échéant, à utiliser l'objet, s'il s'agit d'un meuble.

Article 1622:

L'article régleme le droit de visite du locateur, droit dont la configuration est ambiguë dans l'état actuel du droit positif. En somme, il convenait d'admettre le locateur à veiller à ce que son cocontractant remplisse les obligations relatives à la garde et à la conservation de la chose, sans pour autant lui permettre d'abuser de cette faculté.

Article 1623:

Puisque le locataire est, par interprétation de l'article 1604, paragraphe 1, présumé avoir reçu une chose en bon état, il a évidemment l'obligation de la rendre dans la même condition. Il assume la responsabilité de toute dégradation ou altération existant lors de la remise, à moins qu'elle n'ait été occasionnée par une cause étrangère ou par la vétusté.

Le moyen de protection le plus sûr pour les deux parties consiste à dresser, au début de l'occupation, un état des lieux.

Article 1624:

Cette disposition vise essentiellement l'hypothèse où le locataire a apporté des améliorations ou effectué des additions à l'objet du contrat. Elle découle du principe de la remise en état consacré par l'article précédent. Les solutions préconisées demeurent dans la ligne traditionnelle. La troisième alinéa répète une conclusion de la doctrine (Faribault, *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, Montréal, 1951, p. 210).

Article 1625:

L'article 1625 modifie l'article 1634 du Code civil tant sur le fond que sur la forme. Le principe consacré dans le Code repose sur un contexte socio-économique révolu qui a fait place à des impératifs nouveaux. C'est pourquoi le projet a voulu revenir au droit

have access thereto or use thereof" embraces members of the family, guests, sublessees, and other persons whom the lessee permits to enter the premises or, as the case may be, to use the object if a moveable is involved.

Article 1622:

This article regulates the lessor's right to visit, a right somewhat ill-defined in the present state of positive law. It was appropriate, all in all, to allow the lessor to see to it that the other contracting party fulfils the obligations relating to the care and preservation of the thing, while not permitting him to abuse this power.

Article 1623:

Since, by interpretation of article 1604, paragraph 1, the lessee is presumed to have received a thing in good condition, he is obviously obliged to return it in the same condition. He assumes liability for every injury or alteration existing when he returns it, unless it is due to an outside cause or age.

The surest means of protection for both parties is to draw up a statement respecting the premises at the beginning of occupancy.

Article 1624:

This provision deals essentially with the case where the lessee has made improvements or additions to the object of the contract. It follows from the principle requiring the surrender of the thing leased in proper condition decreed by the preceding article. The solutions envisaged are consistent with tradition, and the third paragraph enunciates a rule suggested by the doctrine (Faribault, *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, Montreal, 1951, p. 210).

Article 1625:

Article 1625 amends article 1634 of the Civil Code in both content and form. The principle established in the Code is based on a socio-economic context that has given way to new imperatives. The bill therefore returns to the common law of contracts.

« **1646.** L'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble, de même que l'extinction du titre du locateur notamment par l'avènement d'une condition résolutoire, l'exercice d'un droit de rachat ou d'une clause de dation en paiement emportant résolution, la fin d'un usufruit ou l'ouverture d'une substitution, ne met pas fin de plein droit au bail à durée fixe.

Toutefois, si le bail n'est pas enregistré ou est enregistré après l'enregistrement de l'acte d'aliénation ou de l'acte en vertu duquel le titre a été consenti et qu'il reste à courir plus de douze mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, l'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut y mettre fin à l'expiration de cette période en donnant préalablement un avis au locataire.

Cet avis est de six mois dans le cas d'un local servant à des fins industrielles, commerciales, professionnelles ou artisanales et de trois mois dans les autres cas.

« **1647.** L'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble, de même que l'extinction du titre du locateur ne met pas fin de plein droit au bail à durée indéterminée.

L'acquéreur ou celui à qui bénéficie l'extinction du titre peut y mettre fin en donnant un avis au locataire.

Cet avis est de six mois dans le cas d'un local servant à des fins industrielles, commerciales, professionnelles ou artisanales et d'un mois ou une semaine selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine, dans les autres cas.

Si le loyer est payable selon un autre terme, l'avis doit être donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois.

« **1648.** 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.

« **1649.** Le bail est résilié par l'expropriation de la chose.

En cas d'expropriation partielle, le locataire peut, suivant les circonstances,

“**1646.** Voluntary or judicial alienation of an immovable, or extinction of the lessor's title particularly by the accomplishment of a resolutive condition, the exercise of a right of redemption or a clause of giving in payment causing resolution, the termination of usufruct or the opening of a substitution, does not of right terminate a lease with a fixed term.

However, if the lease is not registered or is registered after the registration of the deed of alienation or of the deed under which title is granted and there remain more than twelve months of the term from the alienation or extinction of the title, the purchaser or the person who benefits by the extinction of the title may terminate it at the expiry of such term by previously giving a notice to the lessee.

Such notice is of six months in the case of premises used for industrial, commercial, professional or handicraft purposes and three months in other cases.

“**1647.** Voluntary or judicial alienation of an immovable, or extinction of the lessor's title does not terminate of right a lease with an indeterminate term.

The purchaser or person who benefits by the extinction of the title may terminate it by giving a notice to the lessee.

Such notice is of six months for premises used for industrial, commercial, professional or handicraft purposes and one month or one week according as the rent is payable by the month or the week, in other cases.

If the rent is payable according to another term, the notice must be given with a delay equal to the term or, if it exceeds three months, with a delay of three months.

“**1648.** The lessor may obtain the eviction of the lessee who continues to occupy the premises after expiry of the lease or after the date agreed upon during the term of the lease.

“**1649.** The lease is cancelled by the expropriation of the thing.

In the case of partial expropriation, the lessee may, according to the circumstances,

commun des contrats. Les réparations urgentes et nécessaires sont des phénomènes que le locataire doit subir. Toutefois, si ces réparations diminuent la jouissance du locataire, il est normal d'accorder à celui-ci un droit à la réduction proportionnelle du loyer, le loyer étant la contrepartie de l'usage des lieux. De plus, si les réparations causent un préjudice grave au locataire, et ce même si le local n'est pas entièrement inhabitable, il apparaît également juste de permettre la résiliation du contrat. Tout est question de circonstances laissées à l'appréciation du tribunal. Il est évident que la locataire qui est la cause des réparations ne saurait réclamer une diminution de loyer.

Article 1626:

Lorsque les réparations sont devenues nécessaires, le bailleur peut convenir avec son co-contractant d'un déménagement ou d'une dépossession temporaire s'il est impossible de procéder autrement.

En cas de mésentente sur les conditions de l'évacuation ou de la dépossession, le tribunal devra statuer pour la protection du locataire.

Si, par ailleurs, le locataire établit que le déplacement ou la dépossession, compte tenu de certaines circonstances, notamment sa durée, lui causerait un préjudice sérieux, il conserve le droit d'obtenir plutôt la résiliation du bail aux termes de l'article 1625 et, le cas échéant, des dommages-intérêts.

Article 1627:

Cette disposition n'énumère plus, même à titre exemplatif, les réparations locatives. L'article 1635 du Code civil, après un siècle, montre à quel point le procédé est condamnable. En pratique, le critère de la réparation locative se ramène au concept de menue réparation, lequel est lui-même déterminé soit par la nature de l'objet, soit par l'usage.

Article 1628:

Cet article, comme l'article 1610, aligne les recours du locateur sur la théorie générale du contrat (art. 1065 C.c.). Il remplace l'article 1624 du Code civil en éliminant les recoupements inutiles et en supprimant les éléments de nature procédurale. De plus, on a fait disparaître la sanction pour contra-

The lessee is obliged to suffer urgent and necessary repairs to be made. However, if they lessen his enjoyment, he should ordinarily be entitled to a proportional reduction of rent, as rent is the consideration for use of the premises. Furthermore, if the repairs cause the lessee serious prejudice, even where the premises are not entirely uninhabitable, it also seems fair to allow the cancellation of the contract. All depends on the circumstances, in the judgment of the tribunal. A lessee who has caused the damage himself is obviously in no position to demand a reduction of rent.

Article 1626:

Where repairs have become necessary, the lessor may agree with his co-contractant on a temporary vacating or dispossession if it is impossible to do otherwise.

If the conditions of vacating or dispossession cannot be agreed upon, the tribunal must provide for the protection of the lessee.

If, on the other hand, the lessee establishes that the moving or dispossession, taking certain circumstances into account, especially the period involved, would cause him serious prejudice, he retains the right to elect for cancellation of the lease in accordance with article 1625, and damages, as the case may be.

Article 1627:

This provision no longer lists, even by way of example, lessee's repairs. Article 1635 of the Civil Code, after one hundred years, shows to what extent such an enumeration is to be criticized. In practice, the criterion of lessee's repairs comes down to the notion of lesser repairs, itself determined either by the nature of the object or by usage.

Article 1628:

Like article 1610, this article brings the recourses of the lessor into line with the general theory of contracts (art. 1065 C.C.) It replaces article 1624 of the Civil Code, doing away with useless specifications and removing procedural provisions. It also removes the sanction for contraventions of

obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

En aucun cas, le locataire ne peut réclamer des dommages-intérêts du locateur.

« § 2.—*Dispositions particulières au bail d'un local d'habitation.*

« I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

« **1650.** Les dispositions des articles 1650 à 1665 s'appliquent au bail d'un local habituellement occupé comme lieu d'habitation, avec ses services, accessoires et dépendances.

« **1651.** Elles s'appliquent même si le locataire utilise une partie des lieux à des fins commerciales, industrielles, professionnelles ou artisanales, pourvu que cette partie n'excède pas le tiers de la surface totale.

« **1652.** Est sans effet toute stipulation incompatible avec les dispositions des articles 1610, 1612 à 1616, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1636 et 1643 à 1647 lorsqu'elles s'appliquent au bail d'un local d'habitation et avec les dispositions des articles 1653 à 1665.

« **1653.** L'inefficacité d'une stipulation visée à l'article 1652 n'emporte pas la nullité du bail pour le surplus.

« II. OBLIGATION DES PARTIES.

« **1654.** Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible.

« **1655.** Le locateur est tenu d'effectuer toutes les réparations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement municipal concernant la sécurité ou la salubrité du local.

Le locataire a contre le locateur les mêmes droits à l'égard de ces réparations que si le locateur s'était engagé par un bail, à les effectuer.

« **1656.** Sauf urgence et sous réserve de son droit de faire visiter le local à un

obtain a reduction of rent or the cancellation of the lease.

In no case may the lessee claim damages from the lessor.

“§ 2.—*Provisions particular to lease of dwellings.*

“I. GENERAL PROVISIONS.

“**1650.** Articles 1650 to 1665 apply to the lease of a dwelling regularly occupied as a place of habitation, with its services, accessories and dependencies.

“**1651.** They apply even if the lessee uses part of the premises for commercial, industrial, professional or handicraft purposes, provided that such part does not exceed one-third of the total surface area.

“**1652.** Every stipulation inconsistent with articles 1610, 1612 to 1616, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1636 and 1643 to 1647 when they apply to the lease of a dwelling, and with articles 1653 to 1665 is without effect.

“**1653.** The inefficacy of a stipulation contemplated in article 1652 does not entail nullity of the remainder of the lease.

“II. OBLIGATIONS OF THE PARTIES.

“**1654.** The lessor shall deliver and maintain the dwelling in a condition fit for habitation and give peaceable enjoyment of it.

“**1655.** The lessor is obliged to make all repairs imposed on him by law or by a municipal by-law respecting safety or sanitation of the dwelling.

The lessee has the same rights against the lessor in respect of such repairs as if the lessor had undertaken by a lease to make them.

“**1656.** Except in case of urgency and subject to his right to have a prospec-

vention à l'ordre public et aux bonnes moeurs, sanction déjà reconnue en droit commun des contrats (articles 13, 989 et 1062 du Code civil).

Quant au délai de trois jours, accordé au locataire qui ne paie pas son loyer, il n'a plus aujourd'hui sa raison d'être, et c'est pourquoi l'article 1648 précise que le locataire peut être évincé dès l'expiration du contrat.

Article 1629:

Cette règle, consacrant le droit commun, dissipe l'ambiguïté qui résultait de l'article 1658 du Code civil, lequel considérait que seul un bail écrit pouvait être conclu pour une durée fixe.

Article 1630:

Cet article annonce les dispositions de l'article 1631.

Article 1631:

L'aménagement du régime des avis de congé, propre au bail à durée incertaine, est conçu d'une manière réaliste puisque les critères de détermination du délai se fondent sur la destination ou la nature de l'objet du contrat et, dans certains cas, sur les termes de paiement du loyer. Le projet simplifie et rectifie les règles actuelles.

La principale innovation de l'article réside dans la reconnaissance de l'indétermination que les parties avaient choisie; l'article 1642 du Code civil, de façon irréaliste, présume légalement une durée pour les contrats conventionnellement à durée incertaine et cette règle inadéquate a été écartée. Si la présomption de l'article 1642 du Code civil se justifiait à une époque où l'on oubliait ou négligeait de s'entendre sur la durée, il va sans dire qu'aujourd'hui, dans nombre de secteurs, cette indétermination répond à des impératifs certains et la loi ne peut se substituer à la volonté expresse ou implicite des contractants.

Cette règle, qui n'est pas d'ordre public, peut évidemment être modifiée par la convention des parties.

Il est à remarquer qu'en matière de locaux d'habitation, un régime spécial a été aménagé dans un souci de protection accrue des parties.

public order and morals, as this is recognized in the common law of contracts (articles 13, 989 and 1062 of the Civil Code).

As for the three days' delay granted a lessee who does not pay his rent, it no longer has any basis in fact. This is why article 1648 provides that the lessee may be evicted on expiry of the contract.

Article 1629:

This rule, establishing the common law, disposes of the ambiguity caused by article 1658 of the Civil Code, which held that only a written lease could be made for a fixed term.

Article 1630:

This article introduces the provisions of article 1631.

Article 1631:

The arrangement of a scheme of notices of termination, suitable to leases of uncertain term is conceived in a realistic way since the criteria for fixing the delay are based upon the destination or nature of the object of the contract and, in certain cases, on the terms of payment of the rent. The draft simplifies and corrects the present rules.

The principal innovation of this article lies in the recognition of the indeterminateness chosen by the parties. Article 1642 of the Civil Code, in an unrealistic way, creates a legal presumption of a term for contracts which, by agreement, are of indeterminate duration, and this inadequate rule has been abandoned. If the presumption of article 1642 of the Civil Code could be justified in a period when people forgot or neglected to agree on the term, it goes without saying that today, in many areas, this indeterminateness answers specific needs, and the law cannot substitute itself for the express or implied will of the contracting parties.

This rule, which is not of public order, may evidently be changed by agreement of the parties.

It is to be noted that in respect of dwellings, a special regime has been worked out to give the parties greater protection.

locataire éventuel conformément à l'article 1645, le locateur doit donner au locataire un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de visiter les lieux conformément à l'article 1622.

Le locateur doit aussi donner un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de faire visiter le local à un acquéreur éventuel.

« **1657.** Le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté.

« **1658.** Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans le local aucune substance qui constitue un risque d'incendie et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur.

« **1659.** Tout bail à durée fixe de douze mois ou plus est, à son terme, prolongé de plein droit pour une période de douze mois.

Tout bail à durée fixe de moins de douze mois est, à son terme, prolongé de plein droit pour une même période.

Les parties peuvent cependant convenir d'une période de prolongation différente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

1. au bail d'une chambre;
2. au bail d'un local d'habitation dans lequel au moins trois chambres sont habituellement données à bail par le locataire;
3. au bail d'un local utilisé à des fins de villégiature.

« **1660.** Le locateur qui veut éviter la prolongation d'un bail visé à l'article 1659 ou qui veut augmenter le loyer ou modifier toute autre condition pour le renouvellement ou la prolongation d'un semblable bail, doit en aviser par écrit le locataire.

Le locataire qui veut éviter la prolongation d'un bail visé à l'article 1659 doit en aviser par écrit le locateur.

« **1661.** L'avis prévu par l'article 1660 doit être donné au moins trois mois avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de douze mois ou plus

the lessee visit the dwelling, under article 1645, the lessor must give the lessee notice of at least twenty-four hours of his intention to visit the premises in accordance with article 1622.

The lessor must also give notice of at least twenty-four hours of his intention to have the dwelling visited by a prospective purchaser.

“**1657.** The lessee must use the dwelling as a prudent administrator and keep it clean.

“**1658.** The lessee cannot, without the consent of the lessor, use or keep in the dwelling any substance which constitutes a risk of fire and which would have the effect of increasing the insurance premiums of the lessor.

“**1659.** Every lease for a fixed term of twelve or more months is, at term, extended of right for a term of twelve months.

Every lease for a fixed term of less than twelve months is, at term, extended of right for the same term.

The parties may however agree to a different extension term.

The provisions of this article do not apply:

1. to the lease of a room;
2. to the lease of a dwelling in which at least three rooms are regularly leased by the lessee;
3. to the lease of a dwelling used as a vacation resort.

“**1660.** A lessor wishing to avoid the extension of the lease contemplated in article 1659 or wishing to increase the rent or change any other condition for the renewal or extension of such lease must give notice of it in writing to the lessee.

A lessee wishing to avoid the extension of a lease contemplated in article 1659 must give notice of it in writing to the lessor.

“**1661.** The notice contemplated by article 1660 must be given not later than three months before the expiry of the term in the case of a lease for a fixed term of

Article 1632:

On retient ici la règle de principe à l'effet qu'un contrat qui, par nature, n'est pas conclu intuitu personae, ne prend pas fin par le décès des parties.

Un tempérament a cependant été apporté en matière de bail d'un local d'habitation (article 1664b).

Article 1633:

L'article 1625 du Code civil a été reproduit, élagué de ses formules inutiles.

Article 1634:

Cette présomption demeure fidèle, en principe, à la règle consacrée par l'article 1608 du Code civil. On notera que le projet fait du bail présumé un contrat à durée indéterminée résiliable suivant les modalités de l'article 1630 du projet; étant indéterminé, il ne peut faire l'objet d'une reconduction tacite. Par ailleurs, la valeur locative de l'immeuble occupé correspond à l'intention présumée des parties relative au montant du loyer. Enfin, la précision de l'article 1608 du Code civil, sur les termes de paiement, s'avère inutile et irréaliste; par conséquent, le projet ne la reproduit pas, l'usage devant pallier cette circonstance.

Articles 1635 et 1636:

Ces deux articles se proposent d'accorder la règle légale avec la réalité jurisprudentielle; les tribunaux ont dû, à plusieurs reprises, faire face à cette situation qui, d'ailleurs, est appelée à se répéter fréquemment, en raison du développement considérable du mode d'habitation à appartements multiples. Une analyse des décisions en la matière a permis de dégager les principes suivants: d'une façon générale, les colocataires ont une obligation réciproque de bon comportement; dans tous les cas, il apparaît que la victime d'un préjudice causé par l'un des colocataires a la faculté d'obtenir réparation de ce dernier; mais, dans plusieurs hypothèses, les tribunaux sanctionnent la respon-

Article 1632:

The rule is preserved here, that, as a matter of principle, a contract which, by its nature, has not been made intuitu personae, does not terminate through the death of the parties.

However, this has been mitigated with regard to the lease of a dwelling (article 1664b).

Article 1633:

The principle, if not the precise wording, of article 1625 of the Civil Code has been reproduced.

Article 1634:

This presumption is faithful, in principle, to the rule in article 1608 of the Civil Code. It will be observed that the draft makes the presumed lease a contract of indeterminate period rescindable according to the terms of article 1630 of the draft; being indeterminate, it cannot be tacitly renewed. Moreover, the rental value of the immoveable occupied corresponds to the presumed intention of the parties as regards the amount of the rent. Finally, the detail of article 1608 of the Civil Code, as to the terms of payment, has proved useless and unrealistic; accordingly, the draft does not reproduce it and usage will serve in its stead.

Articles 1635 and 1636:

These two articles are intended to achieve an agreement between the enacted law and the reality of the jurisprudence; the courts have repeatedly had to deal with this situation which will, furthermore, become even more common with the considerable development of multiple-dwelling apartment blocks. The following principles have been deduced from an analysis of decisions in the area. In general, co-tenants have a reciprocal obligation to observe good behaviour; in all cases, it appears that the victim who suffers a wrong at the hands of one of his co-tenants has the right to obtain redress from the latter; but, in several situations, the courts find the lessor in common responsible, more

et un mois ou une semaine avant l'arrivée du terme dans le cas d'un bail à durée fixe de moins de douze mois selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine. Si le loyer est payable selon un autre terme, l'avis doit être donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois.

L'une des parties peut pour motif raisonnable, et avec la permission d'un juge en chambre, donner avis après l'expiration du délai prévu par le premier alinéa du présent article pourvu que l'autre partie n'en subisse aucun préjudice grave.

« **1662.** Lorsqu'en cours de bail il y a aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble ou extinction du titre du locateur, le nouvel acquéreur ou celui à qui bénéficie l'extinction du titre a, envers le locataire, les droits et les obligations résultant du bail en cours.

« III. RÉSILIATION DU BAIL.

« **1663.** Le locateur ne peut demander la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer que si le locataire est en retard de plus de trois semaines.

« **1664.** Le locateur peut obtenir la résiliation du bail lorsque le local menace ruine et devient dangereux pour le public ou pour les occupants.

« **1664a.** Le locataire peut obtenir la résiliation du bail en cours s'il a obtenu la permission de louer un local dans un immeuble d'habitation à loyer modique

1. administré par une corporation constituée suivant l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55);

2. construit en vertu de la Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres (1956/1957, chapitre 23) et de la Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logements salubres dans la

twelve months or more and one month or one week before the expiry of the term in the case of a lease for a fixed term of less than twelve months according to whether the rent is payable by the month or by the week. If the rent is payable according to another term, the notice must be given with a delay equal to such term or, if it exceeds three months, with a delay of three months.

One of the parties may, for reasonable cause, and with the permission of a judge in chambers, give notice after the expiry of the delay provided for in the first paragraph of this article provided that the other party does not suffer serious prejudice therefrom.

« **1662.** Where during a lease voluntary or judicial alienation of the immovable or extinction of the title of the lessor occurs, the new purchaser or the person who benefits by the extinction of the title has towards the lessee, the rights and obligations resulting from the current lease.

« III. CANCELLATION OF THE LEASE.

« **1663.** The lessor may demand cancellation of the lease for non-payment of the rent only if the lessee has delayed for more than three weeks.

« **1664.** The lessor may obtain cancellation of the lease when the dwelling is ruinous and becomes dangerous for the public or for the occupants.

« **1664a.** The lessee may obtain cancellation of the current lease if he has obtained permission to lease a dwelling in low rental housing

1. administered by a corporation constituted in accordance with section 55 of the Québec Housing Corporation Act (1966/1967, chapter 55);

2. constructed under the Act to authorize the members of the council of the city of Montreal to carry out a plan for the elimination of slums and the construction of sanitary housing (1956/1957, chapter 23) and the Act further to facilitate the carrying out of a plan for the elimination of slums and the construction of

sabilité du bailleur commun, notamment lorsque celui-ci a fait preuve de négligence dans le choix de ses locataires, ou encore, s'il a refusé d'agir après avoir été avisé d'une situation virtuellement préjudiciable. (Pour une étude de la jurisprudence: John W. Durnford, *The Liability of the Landlord for the Acts of Co-Tenants*, (1968) 14 McGill L.J. p. 1).

Dans cette optique, il fallait admettre une série de recours appropriés au bénéfice des parties intéressées. On notera toutefois que le bailleur peut se faire indemniser par l'auteur réel des dommages; c'est là l'aboutissement logique de ce régime de responsabilité. Le projet ne s'est pas embarrassé des théories doctrinales élaborées principalement en droit français ou en droit belge; il était nécessaire, en ce domaine, d'instituer un circuit pratique de recours. On remarquera que ces dispositions, sous plusieurs aspects, constituent un tempérament à la règle de l'article 1608 du projet, et par surcroît, mettent un terme au conflit sur le sens du mot tiers.

Articles 1637 à 1640:

Ces dispositions consacrent le privilège du locateur et en déterminent l'assiette. Elles reprennent dans une formulation différente, les principes consacrés par les articles 1620 à 1623 du Code civil.

Article 1641:

Cette réglementation de la tacite reconduction dissipera les difficultés soulevées par l'article 1609 du Code civil: le bail se renouvelle-t-il continuellement, et dans l'affirmative, devient-il à durée fixe ou à durée indéterminée?

L'article proposé prend définitivement position sur le caractère itératif de la reconduction et fait du bail reconduit un contrat à durée fixe: en conséquence, le contrat reconduit est lui-même sujet à reconduction et il se termine de plein droit à l'arrivée du terme.

L'article 1641 ne trouve aucune application dans le bail d'un local d'habitation à cause du mécanisme particulier de la prolongation du bail.

especially where the latter has been negligent in the choice of his tenants, or again if he has refused to act after having been advised of a potentially injurious situation. (For a study of the jurisprudence: John W. Durnford, *The Liability of the Landlord for the Acts of Co-Tenants*, (1968) 14 McGill L.J. p. 1).

From this point of view, a series of appropriate recourses for the benefit of the interested parties had to be provided for. It will be observed, however, that the landlord may indemnify himself against the true author of the damage; that is the logical outcome of this scheme of responsibility. The draft has not been encumbered with the doctrinal theories developed especially in French or Belgian law; it was necessary, in this field, to create a practical series of recourses. It will be noted that these provisions, in many ways, amount to a qualification of the rule in article 1608 of the draft and, in addition, put an end to the conflict over the meaning of "third party".

Articles 1637 to 1640:

These provisions establish the lessor's privilege and determine its base. They reproduce, in a different form, the principles established by articles 1620 to 1623 of the Civil Code.

Article 1641:

This regulation of tacit renewal will dispel the difficulties raised by article 1609 of the Civil Code: will the lease be renewed continually, and if so will it be for a fixed or an indeterminate period?

The proposed article takes a clear position on the repetitive character of renewal and makes the renewed lease a contract with a fixed term; so the renewed contract is itself subject to renewal and terminates of right on the expiry of the term.

Article 1641 does not apply to the lease of a dwelling because of the proposed special provisions respecting extension of leases.

cité de Montréal (1956/1957, chapitre 53).

Il doit en faire la demande au moins trois mois avant la date prévue pour l'entrée en possession d'un tel local dans le cas d'un bail à durée fixe de six mois ou plus, et une semaine, dans le cas d'un bail à durée fixe de moins de six mois.

« **1664b.** L'héritier ou légataire d'un locataire décédé a la faculté de résilier le bail en cours.

Il doit en aviser par écrit le locateur au moins trois mois avant la résiliation.

Cet avis doit être donné dans les six mois qui suivent le décès.

« **1664c.** Si le locataire quitte le local avant l'expiration du bail en emportant ses effets mobiliers, le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire.

Le nouveau bail emporte résiliation de l'ancien, mais le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre celui qui a quitté les lieux.

« IV. PROHIBITIONS.

« **1664d.** Le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement d'un terme de loyer, ou, si ce terme excède un mois, le paiement d'un mois de loyer.

Il ne peut exiger quelqu'autre montant que ce soit, sous forme de dépôt ou autrement.

« **1664e.** Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou autre effet post-daté pour le paiement du loyer, sauf pour le dernier terme ou, si ce terme excède un mois, pour le paiement du dernier mois de loyer.

« **1664f.** Est sans effet toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer.

« **1664g.** Est sans effet:

1. toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité en faveur du locateur;

sanitary dwellings in the city of Montreal (1956/1957, chapter 53).

He must apply for it at least three months before the date contemplated for taking possession of such dwelling in the case of a lease for a fixed term of six months or more, and one week in the case of a lease for a fixed term of less than six months.

“**1664b.** The heir or legatee of a deceased lessee may cancel the current lease.

He must send notice thereof to the lessor at least three months before cancellation.

Such notice must be given within six months after the death.

“**1664c.** If the lessee leaves the dwelling before the expiry of the lease, taking his moveable effects, the lessor may make a lease with a new lessee.

The new lease shall entail cancellation of the former, but the lessor retains his recourses for damages against the person who has left the premises.

“IV. PROHIBITIONS.

“**1664d.** The lessor can only exact in advance payment of rent for one term, or, if such term exceeds one month, the payment of one month's rent.

He cannot exact any other amount, in the form of a deposit or otherwise.

“**1664e.** The lessor cannot exact issue of a cheque or other post-dated instrument for payment of rent except for the final term, or, if such term exceeds one month, for payment of the final month's rent.

“**1664f.** Every clause to forfeit the term for payment of the rent is without effect.

“**1664g.** The following are without effect:

1. every clause of exoneration or limitation of liability in favour of the lessor;

Article 1642:

Cette disposition généralise le principe consacré par l'article 1611 du Code civil en l'étendant à tout genre de sûreté accordée par un tiers, qu'elle soit personnelle ou réelle.

Article 1643:

Ce projet élimine le régime de présomption de l'article 1629 du Code civil. La tendance jurisprudentielle majoritaire révèle que le locataire soumis à l'article 1629 du Code civil peut renverser la présomption en apportant la preuve de bon comportement (Murphy v. Labbé, (1896) 27 R.C.S. 126; La Paix, Cie d'assurances générales du Canada v. Brisebois, 1965 C.S. 10). Dans l'ensemble, les tribunaux n'exigent pas la preuve de l'origine du sinistre. Cette attitude jurisprudentielle rejoint une réalité contemporaine: le locataire n'est plus aujourd'hui en mesure de contrôler toutes les causes possibles d'incendie; il suffit de penser aux conduits électriques dissimulés. Ces conditions de fait n'existant pas au siècle dernier, l'adoption du régime de la faute à prouver apparaît désormais comme la seule solution normale et naturelle.

Article 1644:

Cette disposition permet au locataire de régler concrètement une situation d'urgence survenant en cours de bail. Ainsi, dans l'hypothèse où le locateur refuse, néglige ou encore, se trouve dans l'impossibilité de procéder à une réparation urgente et nécessaire, le locataire, après avis, pourra entreprendre, et ce, aux frais du locateur, les travaux qui s'imposent. L'application de cette règle exceptionnelle est évidemment fonction des circonstances qui, la plupart du temps, ne pourront justifier une telle démarche. Le projet a voulu par là pallier les lacunes du droit actuel qui oblige le locataire à s'adresser aux tribunaux pour obtenir l'autorisation d'exécuter la réparation même lorsqu'il y a urgence. À titre d'exemple, un locataire pourra, après avis, effectuer la réparation au système de chauffage si une défectuosité survient en hiver et que le locateur néglige de remplir son obligation. Il est à noter que le bailleur pourra néanmoins intervenir pour

Article 1642:

This provision generalizes the principle laid down by article 1611 of the Civil Code by extending it to every kind of surety given by a third party, whether personal or real.

Article 1643:

This draft eliminates the presumption of article 1629 of the Civil Code. The tendency of the majority of decided cases indicates that the tenant subject to article 1629 of the Civil Code can reverse the presumption by bringing evidence of good behaviour (Murphy v. Labbé, (1896) 27 S.C.R. 126; La Paix, Cie d'assurances générales du Canada v. Brisebois, 1965 S.C. 10). All in all, the courts do not require proof of the origin of the fire. This jurisprudential attitude reflects a definite contemporary reality: the tenant nowadays is no longer able to control all possible causes of fire; it is enough to think of concealed wiring. This state of fact did not exist in the last century and the adoption of a regime of fault, which must be proved, appears henceforth as the only natural and normal solution.

Article 1644:

This provision allows the lessee to deal effectively with an emergency arising in the course of the lease. Thus, where the lessor refuses or neglects or, indeed, simply cannot proceed with urgent and necessary repairs, the lessee, after notice, will be able to proceed to the required work and do so at the lessor's expense. The application of this exceptional rule obviously goes hand in hand with circumstances which, on most occasions, will not justify such a step on his part. The draft has sought thereby to make good the deficiencies of the present law which requires the lessee to obtain judicial authorization to carry out the repairs, even if there is urgency. By way of example, a tenant will be able, after notice, to cause a heating system to be repaired if a defect arises in winter and the landlord neglects to fulfil his obligation. It is to be noted that the lessor will nevertheless be able to intervene to carry out the repair; he will, moreover, be entitled to

2. toute convention visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute.

« **1664h.** Est annulable ou réductible:

1. toute clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur;

2. toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive ou exorbitante.

« **1664i.** Est sans effet toute clause discriminatoire en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue d'un locataire ou d'un occupant du local.

« **1664j.** Est sans effet toute convention visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation des membres de sa famille, à moins que l'espace du local ne la justifie.

« **1664k.** Est sans effet toute convention par laquelle le locataire s'oblige à ne pas acheter de meubles à tempérament.

« **1664l.** Les serrures d'accès à un local ne peuvent être changées que du consentement des parties.

« **1664m.** Est sans effet toute convention par laquelle le locataire reconnaît que le local est en bon état d'habitabilité.

« V. INFRACTIONS.

« **1664n.** Si les parties concluent un bail écrit, le locateur doit, dans les quinze jours de sa conclusion, en remettre au locataire un exemplaire reproduisant, intégralement et en la manière y indiquée, la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665, y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge.

« **1664o.** Si les parties conviennent de conclure un bail verbal, le locateur doit, dans les trois jours de sa conclusion, remettre au locataire un écrit, reproduisant,

2. every clause intended to render the lessee liable for damage caused without his fault.

“**1664h.** The following may be annulled or reduced:

1. every penal clause in which the amount provided for exceeds the damage actually sustained by the lessor;

2. every clause which, in the circumstances, is harsh, excessive or unconscionable.

“**1664i.** Every clause that is discriminatory by reason of the race, creed, sex, color, nationality, ethnic origin, place of birth or language of a lessee or occupant of the dwelling is without effect.

“**1664j.** Every agreement to alter the rights of the lessee by reason of an increase in the number of members of his family, unless the space of the dwelling warrants it, is without effect.

“**1664k.** Every agreement by which the lessee obliges himself not to buy moveable effects by instalment purchase is without effect.

“**1664l.** Locks allowing access to the dwelling may be changed only with the consent of the parties.

“**1664m.** Every agreement by which the lessee acknowledges that the dwelling is in good condition is without effect.

“V. OFFENCES.

“**1664n.** If the parties agree to a written lease, the lessor must, within fifteen days of its making, give the lessee a copy of the lease reproducing, in full and in the manner indicated therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665, including the notice, titles and marginal notes.

“**1664o.** If the parties agree to an oral lease, the lessor must, within three days of the agreement, give the lessee a writing reproducing, in full and in the

poursuivre les travaux; en outre, il aura la faculté de contester la nécessité ou l'urgence de la réparation et, le cas échéant, ne sera pas tenu au remboursement du coût de l'opération. Il convient de remarquer que cette disposition contient une valeur préventive bénéfique aux deux contractants.

Article 1645:

Ce projet, à la différence de l'article 1641a du Code civil, s'applique à toute la province et aménage un régime de délai basé sur la durée du contrat.

Article 1646

Les effets de l'aliénation de l'immeuble et de l'extinction du titre du locateur sur le bail ont donné lieu à de nombreuses controverses doctrinales et jurisprudentielles. Ainsi, l'interprétation corrélatrice des articles 1663 et 2128 du Code civil, en plus de susciter des difficultés d'application, laissait de côté les effets de la vente en justice. Par ailleurs, plusieurs dispositions du Code non seulement créaient des régimes différents en matière d'extinction du titre, mais ne donnaient dans certains cas aucune réponse sur la situation juridique du locataire (articles 457, 949 et 1665, à titre d'exemple).

Les articles 1646 et 1647 du projet tentent d'uniformiser les différentes solutions que l'on connaissait jusqu'ici. Le principe qui y est consacré veut que l'aliénation, pas plus que l'extinction du titre, n'opère l'extinction du bail.

Par ailleurs, un autre tempérament vient limiter dans le temps la protection accordée au locataire qui, dans le cas d'un bail à durée fixe dont il reste à courir plus d'une année, devra, pour être maintenu dans les lieux, avoir préalablement enregistré son contrat. À défaut d'enregistrement, le nouveau propriétaire ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre pourra unilatéralement résilier le bail en donnant préalablement un avis de congé. De son côté, le locataire doit évidemment respecter le contrat jusqu'à terme, qu'il ait ou non procédé à la formalité de l'enregistrement.

On notera en outre que les articles 14 et 15 du projet énoncent que le décret ne purge pas le bail enregistré qui doit, par ailleurs, être mentionné dans les conditions de la

contest the necessity or urgency of the repair and, in that event, will not have to make good its cost. It is appropriate to remark that this provision may well have a preventive effect beneficial to both contracting parties.

Article 1645:

The draft, unlike article 1641a of the Civil Code, applies to the whole province and organizes a system of visiting periods based on the duration of the contract.

Article 1646:

The effects of the alienation of the immoveable and the extinction of the title of the lessor in the lease have given rise to several doctrinal and jurisprudential controversies. For example the correlative interpretation of articles 1663 and 2128 of the Civil Code, in addition to causing difficulties of interpretation, waives the effect of judicial sale. On the other hand, several provisions of the Code would not only create uneven provisions as to extinction of title but would offer in certain cases no solution to determine the legal status of the lessee (articles 457, 949 and 1665, for example).

Articles 1646 and 1647 of the bill are intended to make uniform the various solutions offered until now. The principle set forth therein sees that neither alienation nor extinction of the title causes the extinction of the lease.

Furthermore, another mitigation limits in time the protection granted to the lessee who, in the case of a lease for a fixed term that has more than one year to run, must, to remain on the premises, have previously registered his contract. Upon failure to register the new owner or the person benefiting by the extinction of the title will have the right to unilaterally cancel the lease by giving a previous notice of leave. The lessee must evidently respect the contract until the expiry of its term, whether he has registered it or not.

It is further to be noted that articles 14 and 15 of the draft state that the decree does not discharge the registered lease which must also be mentioned in the conditions of the

intégralement et en la manière y indiquée, la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665, y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge.

« **1664p.** Le bail et l'écrit prévus par les articles 1664*n* et 1664*o* doivent être rédigés en français ou en anglais, au choix du locataire.

« **1664q.** Les caractères du bail ou de l'écrit prévus par les articles 1664*n* et 1664*o* doivent, s'il est imprimé, être d'au moins:

1. 12 points sur corps 13, en lettres capitales et en caractère gras, pour les indications en marge, pour les titres et pour le mot « avertissement » qui se trouve au début de la section II;

2. 10 points sur corps 11 pour le reste du contrat.

« **1664r.** Nul ne peut refuser de consentir un bail à un 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.

« **1664s.** Nul ne peut refuser de consentir un bail ou exercer de la discrimination dans la conclusion ou l'exécution d'un bail, en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue.

« **1664t.** Quiconque contrevient aux dispositions des articles 1664*l*, 1664*n* à 1664*p*, ou 1664*q* à 1664*s* commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction.

« **1664u.** Quiconque exige du locataire une prestation autre que celles permises par les articles 1664*d* ou 1664*e* commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction.

« **1664v.** La contravention à l'un des articles mentionnés aux articles 1664*t* ou

manner indicated therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665, including the notice, titles and marginal notes.

“**1664p.** The lease and writing contemplated by articles 1664*n* and 1664*o* shall be drawn up in French or in English, at the option of the lessee.

“**1664q.** The type used for the lease or writing contemplated by articles 1664*n* and 1664*o* shall, if printed, be of at least:

1. for marginal notes, for titles and for the word “notice” at the beginning of section II, twelve-point face on thirteen-point body bold-faced capitals;

2. ten-point face on eleven-point body for the remainder of the contract.

“**1664r.** No person may refuse to make a lease with a prospective lessee or to maintain a lessee in his rights for the sole reason that he has one or more children, taking into account the space of the dwelling.

“**1664s.** No person may refuse to make a lease or may practise discrimination in the making or carrying out of a lease by reason of race, creed, sex, color, nationality, ethnic origin, place of birth or language.

“**1664t.** Whoever contravenes articles 1664*l*, 1664*n* to 1664*p*, or 1664*q* to 1664*s* is guilty of an offence and is liable, in addition to the costs, to a fine of not more than \$500 for each offence.

“**1664u.** Whoever requires from the lessee any payment other than those authorized by article 1664*d* or 1664*e* is guilty of an offence and is liable, in addition to payment of the costs, to a fine of not more than \$500 for each offence.

“**1664v.** Contravention of any of the articles mentioned in article 1664*t* or

vente. Avec cette nouvelle règle, l'opposition à fin de charge ne sera plus nécessaire.

Article 1647

La solution adoptée en matière de baux à durée indéterminée reprend certains principes de l'article 1646 en les adaptant au caractère particulier de ces baux.

Article 1648:

L'article 1648 a pour objet de modifier la règle de l'article 1624 du Code civil, voulant que le locataire bénéficie d'un délai de grâce de trois jours après l'expiration du bail. En raison de facteurs économiques nouveaux, comme l'existence d'un marché considérable de la location et les facilités du déménagement, cette règle n'a plus aujourd'hui sa raison d'être.

Article 1649:

L'article 1649 du projet remplace les articles 1659 et 1660 du Code civil. Il ne retient cependant que l'hypothèse de l'expropriation et prévoit les effets de celle-ci sur les droits des parties. De plus, puisque l'expropriation est un « acte du prince », le locataire ne saurait en aucun cas réclamer du locateur des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit. Il convient par ailleurs de se rappeler que l'expropriant peut être tenu d'indemniser le locataire, en vertu de l'article 782 du Code de procédure civile.

L'hypothèse de la perte a été abandonnée, non pas parce que la perte n'entraîne pas la résiliation, ou si elle est partielle, la résiliation ou la réduction du loyer, mais parce que cette règle ne constitue qu'une application du droit commun. La perte totale, à cause de la disparition de l'objet, entraîne la résiliation. La perte partielle, suivant sa gravité, entraîne soit la résiliation, soit la diminution du loyer pour privation partielle de jouissance. La perte résultant d'un cas fortuit est exclusive de responsabilité, mais si elle est imputable à l'un des cocontractants, l'autre aura la faculté de se faire indemniser.

Les articles 1610 ou 1628 du projet déterminent, en ce cas, les recours des parties.

sale. With this new rule, opposition for charge will no longer be necessary.

Article 1647:

The solution adopted for leases of an indeterminate term reproduces certain principles of article 1646 by adapting them to the special character of such leases.

Article 1648:

The purpose of article 1648 is to amend the rule of article 1624 of the Civil Code, stipulating that the lessee benefits by a three day delay of grace after the expiry of the lease. For reasons of new economic factors, such as the existence of a considerable rental market and moving facilities, this rule is not today required.

Article 1649:

Article 1649 of the draft replaces articles 1659 and 1660 of the Civil Code. It only retains however the hypothesis of expropriation and provides for the effects of it on the rights of the parties. Moreover, since expropriation is an "acte du prince", the lessee can never claim from the lessor damages for the prejudice which he suffers. It is expedient on the other hand to recall that the expropriating party may be compelled to indemnify the lessee, under article 782 of the Code of Civil Procedure.

The hypothesis of loss has been abandoned, not because loss does not entail rescission or if partial, the rescission or reduction of rent, but because such rule constitutes an application of common law. Total loss, because of the disappearance of the thing, entails rescission. Partial loss, according to its seriousness, entails either rescission or reduction of rent for partial loss of enjoyment. The loss resulting from a fortuitous event is devoid of responsibility, but if imputable to one of the contracting parties, the other will have the option of being indemnified.

Article 1610 or 1628 of the draft determines, in such case, the recourses of the parties.

1664*u* ne permet pas de demander la nullité du bail.

1664*u* does not allow a person to demand the nullity of the lease.

« **1664*w***. Les poursuites en vertu des articles 1664*t* ou 1664*u* sont intentées par toute personne autorisée par le procureur général suivant la Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35), et la deuxième partie de cette loi s'y applique.

“**1664*w***. Proceedings under article 1664*t* or 1664*u* are instituted by any person authorized by the Attorney-General in accordance with the Summary Convictions Act (Revised Statutes, 1964, chapter 35) and Part II of such act applies to them.

« **1665**. Le tribunal qui condamne à l'amende une personne accusée d'une infraction mentionnée aux articles 1664*t* ou 1664*u* peut, à la demande de la victime, ordonner au prévenu de rembourser à celle-ci tout montant perçu sans droit ou de lui payer les dommages-intérêts qu'elle a encourus par suite de la commission de l'infraction.

“**1665**. The tribunal condemning a person accused of an offence mentioned in article 1664*t* or 1664*u* to a fine may, at the request of the victim, order the accused to reimburse him any amount collected without right or to pay him the damages incurred by him from the commission of the offence.

Si le prévenu ne se conforme pas à l'ordonnance dans le délai fixé par le tribunal, la victime peut la faire enregistrer au greffe du tribunal civil compétent.

If the accused does not comply with the order within the delay fixed by the tribunal, the victim may have the order referred to the office of the competent civil court.

L'ordonnance est alors exécutée comme tout jugement de ce tribunal.

The order shall then be executed as any judgment of that court.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
AU BAIL RÉSIDENTIEL

PROVISIONS PARTICULAR
TO LEASE OF DWELLINGS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

GENERAL PROVISIONS

Article 1650:

La location résidentielle répondant, en 1973, à un besoin essentiel pour la majorité de la population, et ce, en raison d'un contexte socio-économique particulier, il est devenu impératif de réglementer les rapports des parties concernées dans une perspective fonctionnelle et réaliste. Le bail résidentiel s'est parfois, sous quelques aspects, transformé en contrat d'adhésion créant, à l'occasion, des situations injustes au préjudice de celle des parties qui n'a pas le pouvoir de négocier librement la convention. L'objet de cette sous-section est de rétablir l'équilibre des forces en présence, mais de manière à ce que les intérêts de chacun soient sauvegardés.

L'article 1650 définit en quelque sorte le bail résidentiel comme étant celui dont l'objet est utilisé normalement à des fins d'habitation.

Article 1651:

L'article proposé précise que le projet s'applique au local même si une partie de celui-ci n'est pas utilisée à des fins exclusivement résidentielles, mais sert aussi à l'exercice de la profession ou du métier du locataire. La partie ainsi utilisée ne doit cependant pas être de plus du tiers de la surface totale.

On ne saurait, en effet, rendre un bail commercial ou industriel pour la seule raison que le preneur exerce un métier dans une partie des lieux loués.

Il va sans dire que si l'exercice du métier, du commerce ou de la profession a pour effet de détériorer le local ou de causer un préjudice au propriétaire ou à des colocataires, les dispositions générales sanctionnant l'inexécution des obligations d'un locataire devront alors trouver application.

Article 1652

Pour rendre véritablement efficace cette législation sur les baux résidentiels, il fallait

Article 1650:

Residential leasing meets in 1973 an essential need for the majority of people and for social and economic reasons, it has become imperative to regulate the relations of the parties concerned in a functional and realistic perspective. The residential lease has been, in some aspects, changed into an imposed contract creating, at times, unfair situations to the prejudice of the party not having the power of freely negotiating the agreement. The object of this sub-section is to reestablish equilibrium of forces, but in such manner that the interests of each are safeguarded.

Article 1650 defines the residential lease as being a contract whose object is housing.

Article 1651.

The proposed article specifies that the draft applies to the dwelling even if a part of it is not used for exclusively residential purposes, but is also used for the practice of the profession or trade of the lessee. The part so used must not however exceed one-third of the whole surface.

One could not, in effect, render a lease commercial or industrial for the mere reason that the lessee practises a trade in a part of the leased premises.

It stands to reason that if the carrying on of the trade, commerce or profession has the effect of injuring the dwelling or of causing prejudice to the owner or to co-lessees, the general provisions sanctioning the inexecution of the obligations of a lessee must then be applied.

Article 1652:

To make this legislation on residential leases truly effective, it was necessary to make

ANNEXE

Formule

BAIL

Locateur ENTRE

.....
(nom).....
(adresse).....
(no de téléphone)

ci-après nommé le locateur

Locataire

ET

.....
(nom).....
(adresse).....
(no de téléphone)

ci-après nommé le locataire

SECTION I

DESCRIPTION DES LIEUX, DURÉE DU BAIL
ET LOYER.Description
des lieuxLe locateur, par le présent bail,
loue au locataire les lieux situés à

connus et décrits comme suit:

Destina-
tion des
lieuxCes lieux seront occupés comme local
d'habitation.

Durée

Ce bail aura une durée de mois,
commençant le jour de
19...., jusqu'au
jour de 19....Exem-
plaire
du bailUn exemplaire signé de ce bail sera remis
par le locateur au locataire dans les quinze
jours de sa conclusion.Montant
du loyerCe bail est fait en considération de la
somme totale de
dollars (\$.....), que le locataire paiera
au locateur en versements
(dire s'ils sont mensuels, hebdomadaires

SCHEDULE

Form

LEASE

BETWEEN

..... Lesso
(name).....
(address).....
(telephone number)

hereinafter called the lessor

AND

..... Lessee
(name).....
(address).....
(telephone number)

hereinafter called the lessee

SECTION I

DESCRIPTION OF PREMISES, TERM OF THE
LEASE AND RENTThe lessor rents, by this lease, to the
lessee the premises situated at Descri-
tion of
premises

known and described as follows:

The premises will be used as a dwelling. Destina-
tion of
premisesThe term of the lease will be Term
months, from the day of
19...., to the day of
19....A signed copy of the lease will be given
by the lessor to the lessee within fifteen
days of the signing. Copy of
the leaseThis lease is made in consideration of Rent
the total amount of dollars
(\$.....) that the lessee will pay
to the lessor in equal and consecutive
..... (specify whether monthly, week-

la rendre impérative. Dès lors, tous les articles concernant les baux de locaux d'habitation sont obligatoires.

De plus, plusieurs articles des dispositions générales sont aussi considérés comme d'ordre public en matière de bail résidentiel: recours par le locataire contre le locateur qui n'exécute pas ses obligations (article 1610); retenue de loyer (articles 1612 à 1616); sous-location (article 1619); droit du locateur de vérifier l'état des lieux (article 1622); droit du locataire à une diminution de loyer ou à la résiliation du bail en cas de réparations urgentes et nécessaires qui entraînent une privation de jouissance (article 1625); recours du locateur contre le locataire (article 1628); relations entre co-locataires et locateur commun (articles 1635 et 1636); responsabilité en cas d'incendie (article 1643); effets de l'aliénation de l'immeuble et de l'extinction du titre sur le bail (articles 1646 et 1647).

Article 1653:

Il est à remarquer que la contravention à l'une des dispositions impératives énumérées à l'article 1652 n'entraîne pas la nullité du bail.

OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 1654:

L'article 1654 reprend certaines obligations du locateur énoncées à l'article 1604, en précisant qu'en matière de bail résidentiel, le local doit être habitable.

Article 1655:

Étant donné la référence, à l'article 1654, au concept de « bon état d'habitabilité », il est devenu impératif de donner un effet civil aux règlements municipaux concernant l'hygiène et la sécurité du local d'habitation, d'autant plus que le logement est aujourd'hui considéré comme un bien aussi essentiel que la santé et l'éducation.

Article 1656:

Cet article reprend des règles généralement admises dans les autres provinces canadiennes.

it imperative. Henceforth, all the articles respecting leases of dwellings are binding.

Moreover, several articles of general provision are also considered of public order for residential leases: recourse by the lessee against the lessor who does not fulfil his obligations (article 1610); withholding rent (articles 1612 to 1616); subletting (article 1619); right of the lessor to verify the conditions of the premises (article 1622); right of the lessee to a decrease in rent or to cancellation of the lease in case of urgent and necessary repairs which result in deprivation of enjoyment (article 1625); recourse of the lessor against the lessee (article 1628); relations between co-lessee and co-lessor (articles 1635 and 1636); liability for fire (article 1643); effects of the alienation of the immovable and of the extinction of the title on the lease (articles 1646 and 1647).

Article 1653:

It is to be noted that contravention of any imperative condition listed in article 1652 does not entail nullity of the lease.

OBLIGATIONS OF THE PARTIES

Article 1654:

Article 1654 reproduces certain obligations of the lessor set out in article 1604, by specifying that, in residential leases, the dwelling must be fit for habitation.

Article 1655:

Considering the reference in article 1654, to the concept of "condition fit for habitation", it has become imperative to give civil effect to the municipal by-laws respecting hygiene and safety of the dwelling, more especially as housing is today considered as essential as health and education.

Article 1656:

This article reproduces the rules generally accepted in the other Canadian provinces.

ou autre) égaux et consécutifs de
dollars (\$), chacun étant payable
à l'avance le premier jour de chaque
(mois, semaine ou autre).

(Ajouter ici toutes autres clauses concernant le paiement du loyer ou tout autre paiement).

SECTION II

DISPOSITIONS OBLIGATOIRES

AVERTISSEMENT: Le Code civil contient les articles de la loi qui s'appliquent au contrat de bail (articles 1600 à 1665).

Le Code civil contient deux sortes d'articles:

1) des articles que le locateur et le locataire peuvent écarter ou modifier d'un commun accord par une clause contenue en ce bail;

2) des articles obligatoires que le locateur et le locataire sont tenus de respecter.

Toute clause d'un bail qui serait incompatible avec un article obligatoire du Code civil est sans effet à l'égard du locateur et du locataire.

Les clauses suivantes (1 à 43) reproduisent les articles obligatoires les plus importants que l'on retrouve au Code civil.

ly or other) payments of dollars (\$), each of which will be paid in advance on the first day of each (month, week or other).

(Add here every other clause pertaining to the payment of the rent or any other payment).

SECTION II

OBLIGATORY PROVISIONS

NOTICE: The Civil Code includes the articles of law applying to a contract of lease (articles 1600 to 1665).

There are two kinds of articles in the Civil Code:

(1) articles which can be waived or amended by mutual agreement between the lessee and the lessor by a clause in the lease;

(2) obligatory articles with which the lessor and the lessee have to comply.

Any clause in a lease which would be inconsistent with an obligatory article of the Civil Code is void as regards the lessor and the lessee.

The following clauses (1 to 43) are the texts of the main obligatory articles found in the Civil Code.

OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Bon état
et jouis-
sance
paisible

Répara-
tions

Retenue
de loyer
en cas de
défaut de
réparer

1. Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible. (Article 1654 C.C.*)

2. Le locateur est tenu d'effectuer toutes les réparations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement municipal concernant la sécurité ou la salubrité du local.

Le locataire a contre le locateur les mêmes droits à l'égard de ces réparations que si le locateur s'était engagé par un bail, à les effectuer. (Article 1655 C.C.)

3. Si le locateur n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles il est

* C.C.: Code civil de la province de Québec.

OBLIGATIONS OF THE LESSOR

1. The lessor shall deliver and maintain the dwelling in a condition fit for habitation and give peaceable enjoyment of it. (Article 1654 C.C.*)

2. The lessor is obliged to make all repairs imposed on him by law or by a municipal by-law respecting safety or sanitation of the dwelling.

The lessee has the same rights against the lessor in respect of such repairs as if the lessor had undertaken by a lease to make them. (Article 1655 C.C.)

3. If the lessor does not make the repairs and improvements to which he is bound,

* C.C.: Civil Code of the Province of Québec.

Good
conditi-
on and
peace-
able en-
joyment

Repair

With-
holding
of rent
where
repairs
neglect

Ce texte vient tempérer les dispositions de l'article 1645 du projet.

The text mitigates article 1645 of the draft.

Article 1657:

L'article 1657 réitère, d'une manière impérative, le principe voulant que le locataire doive, dans l'usage qu'il fait du local, agir avec la prudence et la diligence d'un homme raisonnable.

Pour des raisons sur lesquelles il est inutile d'insister, l'article précise l'une des conséquences de cette règle de conduite: il doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le projet s'inspire ici des autres législations canadiennes en la matière.

Article 1657:

Article 1657 repeats in a more imperative way the principle that the lessee must, in the use he makes of the dwelling, be prudent and diligent as a reasonable man.

For reasons on which it is not necessary to insist, the article specifies one of the consequences of this rule of conduct: he must keep the dwelling clean. The draft is based here on the other Canadian laws on this matter.

Article 1658:

Cette règle découle encore directement du principe établi par l'article précédent et reproduit par ailleurs une stipulation que l'on retrouve dans de nombreuses formules de bail.

On notera que les conditions sont cumulatives: il s'agit d'interdire, sauf autorisation du locateur, l'emploi de substances dangereuses susceptibles d'influer sur les primes d'assurance du locateur. Tel n'est pas le cas des produits dont l'utilisation est normalement et couramment admise dans les locaux d'habitation.

Article 1658:

This rule arises directly from the principle set forth in the preceding article and also reproduces a clause found in many lease forms.

It is to be noted that the conditions are cumulative: it is forbidden, without the authorization of the lessor, to use dangerous substances which may affect the insurance premiums of the lessor. This is not the case for products whose use is normally and regularly allowed in dwellings.

Article 1659:

L'article 1659 énonce la règle que, si les parties n'en conviennent autrement, le bail à durée fixe soit, de plein droit, prolongé pour une période fixe. Ainsi, un bail de douze mois ou plus sera automatiquement prolongé pour une période maximum d'un an. Si le bail concerné est d'une durée moindre, il est prolongé pour une période équivalente.

Locateur et locataire peuvent aussi s'entendre pour mettre fin au bail conformément aux articles 1660 et 1661. Il est à remarquer que cette prolongation automatique ne joue pas dans les trois hypothèses prévues par le quatrième alinéa de l'article et ce, pour des raisons évidentes.

Article 1659:

Article 1659 lays down the rule that unless the parties agree otherwise, a lease for a fixed term is extended of right for a fixed term. Thus, a lease for twelve months or more will be automatically extended for up to one year. If the lease in question is for a shorter period it will be extended for a period of equal length.

The lessor and the lessee may agree to terminate the lease in accordance with articles 1660 and 1661. It should be noted that automatic extension does not occur in the three cases provided for in the fourth paragraph of this article, for obvious reasons.

Articles 1660 et 1661:

Si le locateur veut empêcher la prolongation automatique ou veut prolonger le bail à

Articles 1660 and 1661:

If the lessor wishes to prevent automatic extension or to extend the lease on different

tenu, le locataire peut, sans préjudice à ses autres droits et recours, s'adresser au tribunal pour obtenir la permission de retenir le loyer afin d'y faire procéder. (Article 1612 C.c.)

Répara-
tions
urgentes
et néces-
saires

4. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires.

Il a néanmoins droit à une diminution de loyer, suivant les circonstances.

Il peut aussi demander la résiliation du bail si les réparations sont de nature à lui causer un préjudice sérieux. (Article 1625 C.c.)

Répara-
tions
urgentes
et néces-
saires

5. Après avoir informé ou tenté d'informer le locateur, et si celui-ci n'agit pas en temps utile, le locataire peut entreprendre une réparation urgente et nécessaire pour la conservation ou l'usage de l'immeuble loué.

Néanmoins, le locateur peut en tout temps intervenir pour continuer les travaux.

Le locateur doit rembourser au locataire les dépenses raisonnables ainsi encourues. (Article 1644 C.c.)

Droit de
visite

6. Le locataire doit permettre au locateur de vérifier l'état de la chose.

Le locateur doit user de ce droit de façon raisonnable. (Article 1622 C.c.)

Dans un bail à durée fixe d'un an ou plus, le locataire doit, aux fins de location, permettre la visite des lieux et l'affichage au cours des trois mois qui précèdent l'expiration du bail.

Dans un bail à durée fixe de moins d'un an, le délai est d'un mois.

Dans un bail à durée indéterminée, le locataire est tenu à cette obligation à compter de l'avis donné conformément à l'article 1630. (Article 1645 C.c.)

Droit de
visite,
préavis

7. Sauf urgence et sous réserve de son droit de faire visiter le local à un locataire éventuel conformément à l'article 1645 (clause numéro 6), le locateur doit donner au locataire un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de visiter les lieux conformément à l'article 1622 (clause numéro 6).

Le locateur doit aussi donner un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de faire visiter le local à un acquéreur éventuel. (Article 1656 C.c.)

Autres
recours du
locataire

8. L'inexécution d'une obligation par le locateur donne au locataire le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

the lessee may, without prejudice to his other rights and recourses, apply to the tribunal to obtain permission to withhold the rent in order to proceed thereto. (Article 1612 C.C.)

4. The lessee must suffer urgent and necessary repairs to be made.

Urge
and
n
sary
repar

He is entitled however to a reduction of rent, according to the circumstances.

He may also demand cancellation of the lease if the repairs are such as to cause him serious prejudice. (Article 1625 C.C.)

5. After having informed or attempted to inform the lessor and if the latter does not act in due course, the lessee may undertake urgent and necessary repairs for the preservation or use of the immoveable leased.

Urge
and
n
sary
repar

Nevertheless, the lessor may at any time intervene to continue the work.

The lessor must reimburse the lessee for reasonable expenses thus incurred. (Article 1644 C.C.)

6. The lessee must permit the lessor to ascertain the condition of the thing.

Right
visit

The lessor must exercise this right in a reasonable manner. (Article 1622 C.C.)

In leases with a fixed term of a year or more, the lessee must, for leasing purposes, allow the premises to be visited and signs to be posted, during the three months preceding the expiry of the lease.

In leases with a fixed term of less than one year, the delay is one month.

Where the lease is for an indeterminate term, the lessee is bound to that obligation from the notice given in accordance with article 1630. (Article 1645 C.C.)

7. Except in case of urgency and subject to his right to have a prospective lessee visit the dwelling, under article 1645 (clause number 6), the lessor must give the lessee notice of at least twenty-four hours of his intention to visit the premises in accordance with article 1622 (clause number 6).

Right
visit,
previ
notice

The lessor must also give notice of at least twenty-four hours of his intention to have the dwelling visited by a prospective purchaser. (Article 1656 C.C.)

8. Inexecution of an obligation by the lessor entitles the lessee to demand, in addition to damages:

Other
recours
of lessee

des conditions différentes, y compris l'augmentation de loyer, il devra aviser le locataire dans un délai qui évitera toute surprise à ce dernier. Il en est de même si le locataire n'entend pas se prévaloir de la prolongation et veut quitter les lieux à l'expiration du bail (article 1660).

Le délai prévu par l'article est un délai minimum. De plus, si l'une des parties donne un avis en retard mais pour un motif raisonnable, la prolongation n'aura pas lieu pourvu que ce retard ne cause aucun dommage majeur à son contractant. Tout est question de circonstances laissées à l'appréciation du tribunal (Article 1661).

Article 1662:

L'article 1662 précise les relations entre le locataire et le nouveau propriétaire ou celui à qui bénéficie l'extinction du titre, lorsqu'il y a aliénation de l'immeuble ou extinction du titre du locateur pendant la durée du bail: le nouveau propriétaire est alors tenu de toutes les obligations et bénéficie de tous les droits découlant du bail. Par ailleurs, le locataire conservera son recours personnel envers le locateur avec qui il a contracté.

Le nouveau propriétaire n'est cependant tenu de respecter le bail en cours que dans les limites des articles 1646 et 1647: à moins que le bail n'ait été enregistré, ou qu'il ne reste à courir moins de douze mois, il pourra signifier au locataire son intention d'y mettre fin, dans les délais prévus par ces articles.

RÉSILIATION DU BAIL

Articles 1663 à 1664c:

Outre les causes de résiliation prévues dans l'ensemble du projet de réforme du Code civil sur le louage de choses, les articles 1663 à 1664c viennent ajouter certaines règles spécifiques au bail résidentiel. Ainsi l'article 1663 précise qu'en ce domaine l'action en résiliation pour défaut de paiement du loyer ne peut être prise qu'après un retard de trois semaines de la part du locataire.

L'article 1664 édicte une règle de droit commun qui s'impose d'elle-même. Il va sans dire que le locataire pourrait obtenir

conditions, including an increase of rent, he must notify the lessee in sufficient time to protect him from any sudden change. The same applies if the lessee does not intend to take advantage of the automatic extension clause but intends to vacate the premises at the expiry of the lease (article 1660).

The delay provided by the article is a minimum delay. Furthermore, if one of the parties is late in giving notice but for a reasonable cause, the extension will not occur provided the lateness causes the other party no serious prejudice. It is, all in all, a question of circumstance, to be weighed by the tribunal (Article 1661).

Article 1662:

Article 1662 specifies the relations between the lessee and the new proprietor or the person benefiting by the extinction of the title, when there is alienation of the immovable or extinction of the title of the lessor during the term of the lease; the new proprietor is then bound by all the obligations and benefits from all rights involved in the lease. On the other hand, the lessee will retain his personal recourse against the lessor with whom he has contracted.

The new proprietor is however bound to comply with the current lease only within the limits of articles 1646 and 1647; unless the lease has been registered or there are less than twelve months remaining to run, he may inform the lessee of his intention of terminating it, within the delays provided for by these articles.

CANCELLATION OF LEASE

Articles 1663 to 1664c:

In addition to the causes of cancellation provided in the draft of the Civil Code on lease of things, articles 1663 to 1664c add certain specific rules to residential leases. Thus, article 1663 specifies that in this field, an action for cancellation by reason of non-payment of rent can only be instituted if the lessee is three weeks late.

Article 1664 enacts a rule of common law that is self-explanatory. Needless to say the lessee could obtain damages from the lessor

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux;
3. la diminution du loyer. (Article 1610 C.c.)

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Bon usage et propreté 9. Le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté. (Article 1657 C.c.)

Bonne conduite 10. Le locataire doit se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires du même immeuble.

Il répond, envers le locateur et les autres locataires, des dommages qui peuvent résulter de la violation de cette obligation de sa part ou de celle des gens à qui il permet l'accès de l'immeuble.

Cette violation permet aussi au locateur de demander la résiliation du bail. (Article 1635 C.c.)

Recours du locataire troublé 11. Dans les cas prévus par l'article 1635 (clause numéro 10), après avoir mis en demeure le locateur commun, le locataire troublé peut obtenir, si ce trouble persiste, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, suivant les circonstances.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi en bon père de famille, sauf le recours du locateur en remboursement contre le locataire en faute. (Article 1636 C.c.)

Sous-location et cession de bail 12. Le locataire ne peut sous-louer toute ou partie de la chose ou céder son bail sans le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable.

Si le locateur ne répond pas dans les trois semaines, il est réputé avoir consenti.

Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues. (Article 1619 C.c.)

Substances dangereuses 13. Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans le local aucune substance qui constitue un risque d'incendie et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur. (Article 1658 C.c.)

1. specific performance of the obligation, in cases which admit of it;
2. cancellation of the contract if the inexecution causes him serious prejudice;
3. reduction of the rent. (Article 1610 C.C.)

OBLIGATIONS OF THE LESSEE

9. The lessee must use the dwelling as a prudent administrator and keep it clean. (Article 1657 C.C.) **Proper use and cleanliness**

10. The lessee must so act as not to disturb the normal enjoyment of other lessees of the same immovable. **Good conduct**

He is answerable to the lessor and the other lessees for damage which may result from a violation of this obligation, either on his own part or on that of persons he allows to have access to the immovable.

Such violation also entitles the lessor to ask for cancellation of the lease. (Article 1635 C.C.)

11. In the cases provided for in article 1635 (clause number 10), after putting the lessor in common in default, the lessee disturbed in his enjoyment may obtain, if the disturbance persists, a reduction of rent or the cancellation of the lease, according to the circumstances. **Recour of lessee when disturb**

He may also recover damages from the lessor in common, unless the latter proves that he acted as a prudent administrator, saving the recourse of the lessor for repayment against the lessee at fault. (Article 1636 C.C.)

12. The lessee cannot sublet all or part of the thing or assign his lease without the consent of the lessor, who cannot refuse it without reasonable cause. **Subletting and assignment of lease**

If the lessor does not answer within three weeks, he is deemed to have consented.

The lessor who consents to the subletting or assignment of the lease can only exact the refund of the expenses reasonably incurred. (Article 1619 C.C.)

13. The lessee cannot, without the consent of the lessor, use or keep in the dwelling any substance which constitutes a risk of fire and which would have the effect of increasing the insurance premiums of the lessor. (Article 1658 C.C.) **Dangerous substances**

des dommages-intérêts du locateur si l'état délabré du local était imputable à ce dernier.

De plus, l'article 1664 permet au locataire éventuel d'une habitation à loyer modique de résilier son contrat. Toutefois pour assurer une plus grande sécurité au locateur et lui permettre ainsi de pouvoir se trouver de nouveaux locataires, le bail en cours ne peut être résilié que moyennant un préavis dont le délai est déterminé par le dernier alinéa de l'article.

Enfin l'article 1664b, qui vient déroger à l'article 1632, répond à des exigences pratiques et favorise ainsi tant le locateur que le locataire. Cette résiliation ne pourra s'exercer qu'en la manière prévue au dernier alinéa de l'article.

Article 1664c:

L'article 1664c vient régler une situation de fait qui, jusqu'ici, a donné lieu à de nombreuses difficultés. Si le locataire déguerpit en cours de bail, le locateur pourra louer le logement à un tiers. Le bail en cours est alors automatiquement résilié par la conclusion d'un contrat avec un nouveau locataire.

PROHIBITIONS

Article 1664d:

Les articles 1664d à 1664m viennent prohiber certaines conventions ou certaines situations de fait.

L'article 1664d a pour objet d'empêcher qu'un locateur subordonne la conclusion ou l'exécution du contrat à des exigences démesurées. En vertu du premier alinéa, il est admis que le locateur puisse exiger d'avance le paiement d'un terme de loyer. Mais il ne peut, en vertu du deuxième alinéa, exiger un autre montant.

Cet article n'empêche toutefois pas le locateur d'exiger un cautionnement pour assurer l'exécution des obligations du locataire. Il n'a pas non plus pour effet d'empêcher les parties qui y consentent mutuellement de s'accorder des garanties de toute nature.

Article 1664e:

Toujours dans le même esprit, l'article 1664e empêche le locateur d'exiger d'a-

viser la dilapidation de la condition des locaux qui était imputable à ce dernier.

Moreover, article 1664 permits the prospective lessee of low rental housing to cancel his contract. However, to ensure greater security to the lessor and to enable him to find new lessees, the current lease can be cancelled only by a prior notice, the delay for which is determined by the last paragraph of the article.

Finally, article 1664b, which derogates from article 1632, meets practical requirements and favours both the lessor and the lessee. Such cancellation may be exercised only in the manner provided for in the last paragraph of the article.

Article 1664c:

Article 1664c settles a situation of fact which until now, gave rise to numerous difficulties. If the lessee leaves during the lease, the lessor may lease the dwelling to a third party. The current lease is automatically cancelled by the making of a contract with a new lessee.

PROHIBITIONS

Article 1664d:

Articles 1664d to 1664m prohibit certain agreements or certain de facto situations.

The object of article 1664d is to prevent a lessor from making the entering into or execution of a contract subject to unreasonable conditions. Under the first paragraph, the lessor may exact advance payment for one term of the lease. But, under the second paragraph, he cannot exact any other amount.

This article does not however prevent the lessor from exacting security for performance of the lessee's obligations. Nor does it prevent the parties consenting to it to agree on security of any kind.

Article 1664e:

Again in the same vein, article 1664e prevents the lessor from exacting in advance

| | | | |
|--------------------------|--|---|--------------------|
| Incendie | 14. En cas d'incendie dans les lieux loués, le locataire n'est tenu aux dommages-intérêts que si preuve est faite de sa faute ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès. (Article 1643 C.c.) | 14. In the event of fire in the premises leased, the lessee is not liable for damages unless his fault, or that of persons whom he has allowed to have access thereto, is proved. (Article 1643 C.C.) | Fire |
| Recours du locateur | 15. L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts: 1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent; 2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux. (Article 1628 C.c.) | 15. Inexecution of an obligation by the lessee entitles the lessor to demand, in addition to damages: 1. specific performance of the obligation, in cases which admit of it; 2. cancellation of the contract, if the in-execution causes him serious prejudice. (Article 1628 C.C.) | Rec of le |
| Prolongation automatique | 16. Tout bail à durée fixe de douze mois ou plus est, à son terme, prolongé de plein droit pour une période de douze mois. Tout bail à durée fixe de moins de douze mois est, à son terme, prolongé de plein droit pour une même période. Les parties peuvent cependant convenir d'une période de prolongation différente. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas: 1. au bail d'une chambre; 2. au bail d'un local d'habitation dans lequel au moins trois chambres sont habituellement données à bail par le locataire; 3. au bail d'un local utilisé à des fins de villégiature. (Article 1659 C.c.) | 16. Every lease for a fixed term of twelve or more months is, at term, extended of right for a term of twelve months. Every lease for a fixed term of less than twelve months is, at term, extended of right for the same term. The parties may however agree to a different extension term. The provisions of this article do not apply: 1. to the lease of a room; 2. to the lease of a dwelling in which at least three rooms are regularly leased by the lessee; 3. to the lease of a dwelling used as a vacation resort. (Article 1659 C.C.) | Autmati exte. |
| Avis de non prolongation | 17. Le locateur qui veut éviter la prolongation d'un bail visé à l'article 1659 ou qui veut augmenter le loyer ou modifier toute autre condition pour le renouvellement ou la prolongation d'un semblable bail, doit en aviser par écrit le locataire. Le locataire qui veut éviter la prolongation d'un bail visé à l'article 1659 doit en aviser par écrit le locateur. (Article 1660 C.c.) | 17. A lessor wishing to avoid the extension of a lease contemplated in article 1659 or wishing to increase the rent or change any other condition for the renewal or extension of such lease must give notice of it in writing to the lessee. A lessee wishing to avoid the extension of a lease contemplated in article 1659 must give notice of it in writing to the lessor. (Article 1660 C.C.) | Notic non-entensic |
| Délai d'avis | 18. L'avis prévu par l'article 1660 doit être donné au moins trois mois avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de douze mois ou plus et un mois ou une semaine avant l'arrivée du terme dans le cas d'un bail à durée fixe de moins de douze mois selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine. Si le loyer est payable selon un autre terme, l'avis doit être donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois. | 18. The notice contemplated by article 1660 must be given not later than three months before the expiry of the term in the case of a lease for a fixed term of twelve months or more and one month or one week before the expiry of the term in the case of a lease for a fixed term of less than twelve months according to whether the rent is payable by the month or by the week. If the rent is payable according to another term, the notice must be given with a delay equal to such term or, if it exceeds three months, with a delay of three months. | Delay notice |

vance une série de chèques post-datés, sauf un chèque pour le dernier terme de loyer. Les parties peuvent toutefois, de consentement mutuel, s'entendre pour le faire.

Article 1664f:

Les clauses de déchéance de terme ont pour effet de provoquer un déséquilibre certain entre les prestations des parties. C'est pourquoi l'article 1664f les rend inefficaces.

Article 1664g:

Les clauses élisives ou limitatives de responsabilité sont sans effet. Ces conventions, si elles étaient admises, mettraient en échec les obligations qui découlent normalement du contrat de bail. Par ailleurs, la jurisprudence actuelle a parfois considéré ces stipulations comme des clauses de style; dans d'autres cas, ces clauses ne produisaient aucun effet si le logement était devenu insalubre ou inhabitable.

Article 1664h:

Le premier paragraphe de l'article 1664h empêche un locateur de s'enrichir aux dépens du locataire par le biais d'une clause pénale.

Le deuxième paragraphe a pour effet de maintenir l'équilibre du contrat, objectif recherché dans la sous-section gouvernant les baux résidentiels. Il est anormal que les parties puissent se faire imposer des conditions qui, soit n'ont aucun rapport avec le contrat de louage, soit apparaissent véritablement abusives. Un relevé des différentes formules de bail en usage dans la province a permis de découvrir, par exemple, des clauses où le locateur interdisait au locataire de recevoir, à domicile, son pain et son lait d'un boulanger et d'un laitier autre que ceux désignés par le locateur lui-même. Un autre bail précisait qu'en cas de litige entre les parties, le locateur avait la faculté de choisir l'avocat du locataire; même si cette dernière clause est illégale pour d'autres raisons, le locataire, souvent ignorant de ses droits, s'y serait soumis sans protester. Le contrat,

a series of post-dated cheques, except a cheque for the last term of rent. The parties may however by mutual agreement, agree to do so.

Article 1664f:

Clauses of forfeiture of term cause a certain lack of balance between the obligations of the parties. That is why article 1664f renders them void.

Article 1664g:

Clauses of exoneration or limitation of liability are without effect. Such agreements, if allowed, would defeat the obligations normally resulting from the contract of lease. Furthermore, present jurisprudence has sometimes considered such stipulations as clauses of style; in other cases, such clauses produced no effect if the dwelling had become insalubrious or uninhabitable.

Article 1664h:

The first paragraph of article 1664h prevents a lessor from profiting at the expense of the lessee by a penal clause.

The second paragraph maintains the equilibrium of the contract, an objective sought for in the sub-section governing residential leases. It is abnormal that the parties can impose conditions having no relation to the contract of lease, or that seem really harsh. A review of the various forms of lease in use in the province has led to the discovery, for instance, of clauses where the lessor prohibited the lessee from receiving his bread at home and his milk from a baker and a milkman other than those designated by the lessor himself. Another lease specified that in case of dispute between the parties, the lessor had the option of selecting the advocate of the lessee; even if the latter clause is illegal for other reasons, the lessee, often ignorant of his rights, would have complied without protesting. The contract, whatever it be, must not constitute an instrument of exploitation: The principles which inspire the bill have for

L'une des parties peut pour motif raisonnable, et avec la permission d'un juge en chambre, donner avis après l'expiration du délai prévu par le premier alinéa du présent article pourvu que l'autre partie n'en subisse aucun préjudice grave. (Article 1661 C.c.)

One of the parties may, for reasonable cause, and with the permission of a judge in chambers, give notice after the expiry of the delay provided for in the first paragraph of this article provided that the other party does not suffer serious prejudice therefrom. (Article 1661 C.C.)

RÉSILIATION DU BAIL

CANCELLATION OF LEASE

Retard
dans
paiement
du loyer

19. Le locateur ne peut demander la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer que si le locataire est en retard de plus de trois semaines. (Article 1663 C.c.)

19. The lessor may demand cancellation of the lease for non-payment of the rent only if the lessee has delayed for more than three weeks. (Article 1663 C.C.)

Local
dangereux

20. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail lorsque le local menace ruine et devient dangereux pour le public ou pour les occupants. (Article 1664 C.c.)

20. The lessor may obtain cancellation of the lease when the dwelling is ruinous and becomes dangerous for the public or for the occupants. (Article 1664 C.C.)

Décès du
locataire

21. L'héritier ou légataire d'un locataire décédé a la faculté de résilier le bail en cours.

21. The heir or legatee of a deceased lessee may cancel the current lease.

Il doit en aviser par écrit le locateur au moins trois mois avant la résiliation.

He must send notice thereof to the lessor at least three months before cancellation.

Cet avis doit être donné dans les six mois qui suivent le décès. (Article 1664b C.c.)

Such notice must be given within six months after the death. (Article 1664b C.C.)

Abandon
du local

22. Si le locataire quitte le local avant l'expiration du bail en emportant ses effets mobiliers, le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire.

22. If the lessee leaves the dwelling before the expiry of the lease, taking his moveable effects, the lessor may make a lease with a new lessee.

Le nouveau bail emporte résiliation de l'ancien mais le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre celui qui a quitté les lieux. (Article 1664c C.c.)

The new lease shall entail cancellation of the former, but the lessor retains his recourses for damages against the person who has left the premises. (Article 1664c C.C.)

PROHIBITIONS

PROHIBITIONS

Paiement
du loyer
et dépôt

23. Le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement d'un terme de loyer, ou, si ce terme excède un mois, le paiement d'un mois de loyer.

23. The lessor may only exact in advance payment of rent for one term, or, if such term exceeds one month, the payment of one month's rent.

Il ne peut exiger quelqu'autre montant que ce soit, sous forme de dépôt ou autrement. (Article 1664d C.c.)

He cannot exact any other amount, in the form of a deposit or otherwise. (Article 1664d C.C.)

Remise de
chèques

24. Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou autre effet postdaté pour le paiement du loyer, sauf pour le dernier terme ou, si ce terme excède un mois, pour le paiement du dernier mois de loyer. (Article 1664e C.c.)

24. The lessor cannot exact issue of a cheque or other post-dated instrument for payment of rent except for the final term, or, if such term exceeds one month, for payment of the final month's rent. (Article 1664e C.C.)

Déchéance
de
terme

25. Est sans effet toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer. (Article 1664f C.c.)

25. Every clause to forfeit the term for payment of the rent is without effect. (Article 1664f C.C.)

quel qu'il soit, ne doit pas constituer un instrument d'exploitation: Les principes qui animent le projet ont pour but de rétablir la justice dans les contrats.

their object to reestablish justice in contracts.

Article 1664i:

L'article 1664i est la consécration, sur le plan contractuel, de règles généralement admises en droit comparé, en jurisprudence québécoise et dans plusieurs lois de la province de Québec (voir, par analogie, Dame Gooding c. Edlow Investment Corporation, 1966 C.S. 436).

Article 1664i:

Article 1664i is the ratification, on the contractual level, of the rules generally admitted in comparative law, in Québec jurisprudence and in several acts of the province of Québec (see, by analogy, Dame Gooding vs Edlow Investment Corporation, 1966, S.C. 436.)

Article 1664j:

Il n'y a aucune raison d'admettre que les droits du locataire soient affectés, voire le bail résilié, par le seul fait que sa famille augmente, sauf évidemment si l'espace du logement est tel qu'il serait dangereux que les occupants y soient en très grand nombre. De toute façon, en vertu des principes généraux, si le locataire et les membres de sa famille détériorent les lieux ou constituent une source de tracasserie pour les voisins, le bail pourra être résilié.

Article 1664j:

There is no reason to accept that the rights of a lessee be affected, even his lease cancelled by the sole fact that his family increases, except evidently if the dimensions of the dwelling are such that it would be dangerous if the occupants were very numerous. At all events, on general principles, if the lessee and the members of his family deteriorate the premises or constitute a source of disturbance for the neighbours, the lease may be cancelled.

Article 1664k:

Dans une économie où le crédit est un instrument valable et, semble-t-il, nécessaire, il serait inopportun de permettre à un locateur d'empêcher le locataire de se procurer des effets mobiliers par le truchement d'achats à tempérament et le priver ainsi du droit au logement.

Article 1664k:

In an economy where credit is a valid instrument and, so it seems, necessary, it would be inopportune to permit a lessor to prevent the lessee from procuring moveable effects by the instalment plan and to deprive him of the right to housing.

Article 1664l:

Cet article veut régler une situation de fait qui, jusqu'ici, a constitué de nombreuses difficultés pour les deux parties au contrat.

Article 1664l:

The purpose of this article is to regulate a de facto situation which has until now been the source of numerous difficulties for both parties to a contract.

Article 1664m:

Le but de cet article est d'empêcher que le locataire qui se voit imposer un contrat reconnaisse que le local est habitable alors qu'il ne l'est pas.

Article 1664m:

The purpose of this article is to prevent the lessee under a contract to recognize that the premises are habitable while they are not.

| | | | |
|--|---|--|--|
| Exonération de responsabilité et responsabilité sans faute | 26. Est sans effet: 1. toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité en faveur du locataire; 2. toute convention visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute. (Article 1664g C.c.) | 26. The following are without effect: 1. every clause of exoneration or limitation of liability in favour of the lessor; 2. every clause intended to render the lessee liable for damage caused without his fault. (Article 1664g C.C.) | Exemption of liability and liability without fault |
| Clause pénale | 27. Est annulable ou réductible: 1. toute clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locataire; 2. toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive ou exorbitante. (Article 1664h C.c.) | 27. The following may be annulled or reduced: 1. every penal clause in which the amount provided for exceeds the damage actually sustained by the lessor; 2. every clause which, in the circumstances, is harsh, excessive or unconscionable. (Article 1664h C.C.) | Penal clause |
| Clause abusive | 28. Est sans effet toute clause discriminatoire en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue d'un locataire ou d'un occupant du local. (Article 1664i C.c.) | 28. Every clause that is discriminatory by reason of the race, creed, sex, color, nationality, ethnic origin, place of birth or language of a lessee or occupant of the dwelling is without effect. (Article 1664i C.C.) | Unconscionable clause |
| Discrimination | 29. Est sans effet toute convention visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation des membres de sa famille, à moins que l'espace du local ne la justifie. (Article 1664j C.c.) | 29. Every agreement to alter the rights of the lessee by reason of an increase in the number of members of his family, unless the space of the dwelling warrants it, is without effect. (Article 1664j C.C.) | Discrimination |
| Augmentation de la famille | 30. Est sans effet toute convention par laquelle le locataire s'oblige à ne pas acheter de meubles à tempérament. (Article 1664k C.c.) | 30. Every agreement by which the lessee obliges himself not to buy moveable effects by instalment purchase is without effect. (Article 1664k C.C.) | Family increase |
| Achat de meubles à tempérament | 31. Les serrures d'accès à un local ne peuvent être changées que du consentement des parties. (Article 1664l C.c.) | 31. Locks allowing access to the dwelling may be changed only with the consent of the parties. (Article 1664l C.C.) | Purchase of moveables by instalment |
| Serrures | 32. Est sans effet toute convention par laquelle le locataire reconnaît que le local est en bon état d'habitabilité. (Article 1664m C.c.) | 32. Every agreement by which the lessee acknowledges that the dwelling is in good condition is without effect. (Article 1664m C.C.) | Locks |
| Clause d'habitabilité | | | Good condition |

INFRACTIONS

OFFENCES

| | | | |
|-------------------------|--|--|--|
| Remise d'un bail écrit | 33. Si les parties concluent un bail écrit, le locateur doit, dans les quinze jours de sa conclusion, en remettre au locataire un exemplaire reproduisant, intégralement et en la manière y indiquée, la section II de la formule qui suit l'article 1665, y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge. (Article 1664n C.c.) | 33. If the parties agree to a written lease, the lessor must, within fifteen days of its making, give the lessee a copy of the lease reproducing, in full and in the manner indicated therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665, including the notice, titles and marginal notes. (Article 1664n C.C.) | Remittance of copy of lease in writing |
| Remise d'un bail verbal | 34. Si les parties concluent un bail verbal, le locateur doit, dans les trois jours de sa conclusion, remettre au locataire un écrit, reproduisant, intégralement et en la manière y indiquée, la section II de la formule qui suit l'article 1665, y | 34. If the parties agree to an oral lease, the lessor must, within three days of the agreement, give the lessee a writing reproducing, in full and in the manner indicated therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665, including | Remittance of writing for oral lease |

L'expérience des dernières années a démontré, contrairement à la situation qui prévalait au siècle dernier, que le droit privé, dans les secteurs où l'on veut le rendre très efficace, doit être appuyé et renforcé par le droit pénal. Il suffit de penser à une législation récente, la Loi de la protection du consommateur. Pour cette raison, il a été jugé utile d'instaurer un régime limité d'infractions en matière de bail résidentiel. Ce régime, comme on le verra, sert aussi de point d'appui à l'adoption d'une formule standard de bail.

Article 1664n:

Pour prévenir les inconvénients qui auraient pu résulter de l'introduction du formalisme absolu dans le contrat de bail, aucune disposition de la loi ne prévoit que le bail doive obligatoirement être rédigé par écrit.

Toutefois, l'article 1664n précise que si les parties décident de conclure un bail écrit, le locateur assumera alors les obligations suivantes: il devra, d'une part, utiliser une formule reproduite en annexe après l'article 1665. Il devra, dans un deuxième temps, remettre au locataire, dans le délai prévu, un exemplaire du contrat.

Les modalités de cette formule seront expliquées plus loin.

Article 1664o:

Comme la formule de bail-type a pour principal objet de renseigner les parties sur leurs droits et obligations, l'article 1664o édicte que, même si le bail est verbal, le locateur devra remettre un écrit contenant les mêmes éléments que la formule de bail. Il n'y a en effet aucune raison qu'un locataire qui a conclu un bail verbal ne puisse être informé de la même manière que le locataire aux termes d'un bail écrit. Ne pas admettre la règle de l'article 1664o aurait pour effet de créer une forme de discrimination et de mettre le locataire d'un bail verbal dans une situation défavorisée.

The experience of past years has shown that contrary to the situation that prevailed in the last century, private law, in sectors where it is desired that it be very effective, must be sustained and reinforced by criminal law. Recent legislation, the Consumer Protection Act illustrates this. For such reason, it was considered useful to establish a limited system of offences concerning residential leases. Such system, as we will see, is also used as one basis to adopt a standard form of lease.

Article 1664n:

In order to prevent the drawbacks which could have resulted from the introduction of absolute formalism in the contract of lease no provision of the act provides that the lease must be made in writing;

Nevertheless, article 1664n specifies that if the parties decide to make a lease in writing, the lessor shall then assume the following obligations: he shall use a form reproduced in the schedule following article 1665 and he shall send to the lessee, within the provided delay, a copy of the contract.

The terms and conditions of such form are explained further on.

Article 1664o:

Since the main object of the standard form of lease is to inform the parties of their rights and obligations, article 1664o enacts that, even if the lease is oral, the lessor must send a writing containing the same elements as the form of lease. There is in fact no reason why a lessee who has made an oral lease cannot be informed in the same manner as the lessee who made a lease in writing. Not to admit the rule of article 1664o would result in creating a form of discrimination and put the lessee of a verbal lease in an unfair position.

compris l'avertissement, les titres et les indications en marge. (Article 1664o C.c.)

Langue
du
bail

35. Le bail et l'écrit prévus par les articles 1664n (clause numéro 33) et 1664o (clause numéro 34) doivent être rédigés en français ou en anglais, au choix du locataire. (Article 1664p C.c.)

Caractères
du bail

36. Les caractères du bail ou de l'écrit prévus par les articles 1664n (clause numéro 33) et 1664o (clause numéro 34) doivent, s'il est imprimé, être d'au moins:

1. 12 points sur corps 13, en lettres capitales et en caractères gras, pour les indications en marge, pour les titres et pour le mot « avertissement » qui se trouve au début de la section II;

2. 10 points sur corps 11 pour le reste du contrat. (Article 1664q C.c.)

Discrimi-
nation
envers les
enfants

37. Nul ne peut refuser de consentir un bail à un 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. (Article 1664r C.c.)

Discrimi-
nation
pour
autres
motifs

38. Nul ne peut refuser de consentir un bail ou exercer de la discrimination dans la conclusion ou l'exécution d'un bail, en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue (Article 1664s C.c.)

Infraction
et
peine.

39. Quiconque contrevient aux dispositions des articles 1664l, 1664n à 1664p, ou 1664q à 1664s (clauses numéros 31, 33 à 35, 36 à 38) commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction. (Article 1664t C.c.)

Infraction
et peine

40. Quiconque exige du locataire une prestation autre que celles permises par les articles 1664d ou 1664e (clauses numéros 23 et 24) commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction. (Article 1664u C.c.)

Effet de
l'infraction

41. La contravention à l'un des articles mentionnés aux articles 1664t et 1664u (clauses numéros 39 et 40) ne permet pas de demander la nullité du bail. (Article 1664v C.c.)

Procédure

42. Les poursuites en vertu des articles 1664t ou 1664u (clauses numéros 39 et 40) sont intentées par toute personne autorisée par le procureur général suivant la Loi des

the notice, titles and marginal notes. (Article 1664o C.C.)

35. The lease and writing contemplated by articles 1664n (clause number 33) and 1664o (clause number 34) shall be drawn up in French or in English, at the option of the lessee. (Article 1664p C.C.)

Lan
of the
lease

36. The type used for the lease or writing contemplated by articles 1664n (clause number 33) and 1664o (clause number 34) shall, if printed, be of at least:

Typ

1. for marginal notes, for titles and for the word "notice" at the beginning of section II, twelve-point face on thirteen-point body bold-faced capitals;

2. ten-point face on eleven-point body for the remainder of the contract. (Article 1664q C.C.)

37. No person may refuse to make a lease with a prospective lessee or to maintain a lessee in his rights for the sole reason that he has one or more children, taking into account the space of the dwelling. (Article 1664r C.C.)

Disc
mining
against
children

38. No person may refuse to make a lease or may practise discrimination in the making or carrying out of a lease by reason of race, creed, sex, color, nationality, ethnic origin, place of birth or language. (Article 1664s C.C.)

Disc
mining
for o
reasons

39. Whoever contravenes articles 1664l, 1664n to 1664p or 1664q to 1664s (clauses numbers 31, 33 to 35, 36 to 38) is guilty of an offence and is liable, in addition to the costs, to a fine of not more than \$500 for each offence. (Article 1664t C.C.)

Offence
and
penal

40. Whoever requires from the lessee any payment other than those authorized by article 1664d or 1664e (clauses numbers 23 and 24) is guilty of an offence and is liable, in addition to payment of the costs, to a fine of not more than \$500 for each offence. (Article 1664u C.C.)

Offence
and
penal

41. Contravention of any of the articles mentioned in articles 1664t and 1664u (clauses numbers 39 and 40) does not allow a person to demand the nullity of the lease. (Article 1664v C.C.)

Effect
offence

42. Proceedings under article 1664t or 1664u (clauses numbers 39 and 40) are instituted by any person authorized by the Attorney-General in accordance with

Proce
ings

Article 1664p:

En raison de difficultés particulières à la province de Québec, il est devenu impératif que le locataire puisse obtenir un écrit dans la langue avec laquelle il est le plus familier. Il fallait toutefois se limiter aux deux langues principalement en usage dans la province. Cet article ne constitue pas un précédent (voir l'article 4 de la Loi de la protection du consommateur).

Article 1664q:

De manière à ce que les locataires puissent efficacement lire les termes du bail, il importe que l'on ne puisse utiliser des caractères d'imprimerie minuscules, à l'instar de ce qui existe dans certaines formules de bail actuellement en usage dans la province. C'est pourquoi l'article 1664q indique la grosseur minimum des caractères qui devront être employés.

Articles 1664r et 1664s:

Le droit au logement est essentiel: c'est ce qui explique les dispositions de l'article 1664r.

De plus, la discrimination doit, dans une société évoluée, être prohibée (article 1664s: voir les commentaires sous l'article 1664i).

Articles 1664t à 1665:

Les articles 1664t et 1664u précisent les infractions; changement unilatéral des serrures: article 1664e; remise d'un bail ou d'un écrit non conforme à la formule imposée: articles 1664n, 1664o et 1664q; langue de l'écrit: article 1664p; formes de discrimination: articles 1664r et 1664s; exigence par un locateur de prestations autres que celles permises par les articles 1664d et 1664e.

Toutefois la contravention aux dispositions énumérées aux articles 1664t et 1664u même si celles-ci sont de nature pénale, donc impératives, ne saurait donner ouverture à la nullité du contrat. Dans le cas contraire, l'esprit qui anime la réforme du droit de louage serait battu en brèche. Il serait trop facile pour l'une des parties, et même très commode, d'invoquer l'infraction pour obtenir la nullité du contrat.

Article 1664p:

Because of particular difficulties in the Province of Québec, it has become imperative that the lessee obtain a writing in the language he is most familiar with. However, this applies to the two main languages used in the province. This article does not constitute a precedent (vide section 4 of the Consumer Protection Act).

Article 1664q:

In order for the lessee to adequately read the conditions of the lease, it is essential that small type not be used, as it is in certain forms of lease presently used in the province. That is why article 1664q indicates the minimum size of type to be used.

Articles 1664r et 1664s:

The right to housing is essential: that is what justifies the provisions of article 1664r.

Furthermore, discrimination must, in an open society, be prohibited (article 1664s: vide the commentary under article 1664i).

Articles 1664t to 1665:

Articles 1664t and 1664u specify the offences; unilateral changing of locks: article 1664e; sending of a lease or writing not true to the imposed form: articles 1664n, 1664o and 1664q; language of the writing: article 1664p; forms of discrimination: articles 1664r and 1664s; exacting by a lessor of payments other than those permitted by articles 1664d and 1664e.

However, a contravention of the provisions enumerated in articles 1664t and 1664u, even if of a penal nature, therefore imperative, does not give rise to nullity of the contract. Otherwise, the whole spirit behind the reform of the law of lease and hire would be defeated. It would be too easy for one of the parties, and even convenient, to invoke an offence to obtain nullity of the contract.

poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35), et la deuxième partie de cette loi s'y applique. (Article 1664*w* C.c.)

Rembour-
sement et
domma-
ges-inté-
rêts

43. Le tribunal qui condamne à l'amende une personne accusée d'une infraction mentionnée aux articles 1664*t* ou 1664*u* (clauses numéros 39 et 40) peut, à la demande de la victime, ordonner au prévenu de rembourser à celle-ci tout montant perçu sans droit ou de lui payer les dommages-intérêts qu'elle a encourus par suite de la commission de l'infraction.

Si le prévenu ne se conforme pas à l'ordonnance dans le délai fixé par le tribunal, la victime peut la faire enregistrer au greffe du tribunal civil compétent.

L'ordonnance est alors exécutée comme tout jugement de ce tribunal. (Article 1665 C.c.)

the Summary Convictions Act (Revised Statutes, 1964, chapter 35) and Part II of such act applies to them. (Article 1664*w* C.C.)

43. The tribunal condemning a person accused of an offence mentioned in article 1664*t* or 1664*u* (clauses numbers 39 and 40) to a fine may, at the request of the victim, order the accused to reimburse him any amount collected without right or to pay him the damages incurred by him from the commission of the offence.

Rei-
bur-
and
dan

If the accused does not comply with the order within the delay fixed by the tribunal, the victim may have the order referred to the office of the competent civil court.

The order shall then be executed as any judgment of that court. (Article 1665 C.C.)

SECTION III

CLAUSES ADDITIONNELLES

(Inclure ici toute clause additionnelle dont les parties peuvent convenir; par exemple, l'enlèvement de la neige, les services de conciergerie, le chauffage, etc. . .)

En foi de quoi, j'ai signé, à
.....
.....
ce jour de
19.....

.....
Locateur
.....
.....
Témoin (si désiré)

.....
Locataire
.....
.....
Témoin (si désiré)

SECTION III

ADDITIONAL CLAUSES

(Include here any additional clause which may be agreed by the parties; for instance, snow removal, janitor service, heating, etc. . . .)

In witness whereof I have signed at . . .
.....
.....
this day of
19....

.....
Lessor
.....
.....
Witness (if required)

.....
Lessee
.....
.....
Witness (if required)

2. L'article 290 du Code civil est modifié en remplaçant, dans la deuxième ligne du troisième alinéa de la version française, le mot « ferme » par le mot « bail ».

3. L'article 449 du Code civil est modifié en retranchant les mots: « Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils ».

2. Article 290 of the Civil Code is amended by replacing the word "ferme" in the second line of the third paragraph of the French text by the word "bail".

3. Article 449 of the Civil Code is amended by striking out the words: "The rent due for the lease of farms is also included in the class of civil fruits".

Articles 1664w et 1665:

Ces deux articles déterminent les modalités de la poursuite. On notera qu'avec l'article 1665 la victime pourra, à l'occasion d'une poursuite pénale, exercer certains recours civils. Cette innovation en droit privé permettra, le cas échéant, d'éviter un surcroît de procédures.

Articles 1664w and 1665:

These two articles determine the formalities for proceedings. Under article 1665 the victim may, in the case of a criminal suit, employ certain civil recourses. This change in private law permits, where such is the case, avoidance of excessive litigation procedures.

ANNEXE — FORMULE

Cette formule n'est pas entièrement obligatoire: seule la section II doit être nécessairement reproduite dans le bail ou l'écrit dont il a été fait mention plus haut; tout ce qui précède et ce qui suit la section II n'y est formulé qu'à titre indicatif.

La section II, en plus de contenir un avertissement sur la loi applicable au bail, reproduit, intégralement et en les regroupant par matières, les plus importants des articles obligatoires de la loi.

Les articles ainsi insérés sous forme de clauses visent les situations qui se produisent le plus couramment dans les relations entre propriétaires et locataires. Pour faciliter le repérage, le contenu des clauses a été résumé dans des titres qui se trouvent en marge de la formule.

Articles 2 à 20:

Les articles 2 à 20 de la loi contiennent des dispositions de concordance avec d'autres articles du Code civil et avec le Code de procédure civile. On y retrouve aussi les dispositions transitoires. On remarquera qu'en vertu de l'article 17, la prolongation automatique de tout bail de douze mois ou plus se terminant le 30 avril ou le 1^{er} mai de l'année 1974 a lieu pour une période de quatorze mois. Par la suite, cette prolongation se fera de douze mois en douze mois conformément à l'article 1659.

SCHEDULE — FORM

This form is not entirely compulsory: only section II must necessarily appear in the lease or writing mentioned above; everything preceding and following section II is intended as a guide.

Section II not only indicates the law applicable to leases, but reproduces the full text of the most important binding articles of the act, arranged according to subject matter.

The articles thus inserted as clauses contemplate everyday situations existing between lessors and lessees. In order to facilitate identification, the contents of clauses have been summarized in marginal notes in the form.

Articles 2 to 20:

Articles 2 to 20 of this act contain provisions for concordance with other articles of the Civil Code. The transitional provisions are also found here. It is to be noticed that, under article 17, the automatic renewal of a lease of twelve months or more ending on the 30th of April or 1st of May 1974 is for a period of fourteen months. Afterwards, such renewal can be effected every year for a period of twelve months in accordance with article 1659.

4. L'article 451 du Code civil est modifié en remplaçant le deuxième alinéa par le suivant:

« Cette règle s'applique aux loyers et autres fruits civils. »

5. L'article 457 du Code civil est modifié en remplaçant le deuxième alinéa par le suivant:

« Le bail consenti par l'usufruitier est, à la fin de l'usufruit, soumis aux dispositions des articles 1646, 1647 et 1662. »

6. L'article 465 du Code civil est modifié en retranchant, dans la deuxième ligne du premier alinéa, les mots « donnés à ferme ».

7. L'article 949 du Code civil est modifié en retranchant les mots: « et même de la continuation du bail » et en ajoutant l'alinéa suivant:

« Le bail consenti par le grevé est, à l'ouverture de la substitution, soumis aux dispositions des articles 1646, 1647 et 1662. »

8. L'article 1233 du Code civil, modifié par l'article 2 du chapitre 86 des lois de 1971, est de nouveau modifié en remplaçant le paragraphe 3 par le suivant:

« 3. Dans le cas du bail par tolérance, tel que pourvu à l'article 1634; ».

9. Le titre du chapitre Troisième du titre Septième du livre Troisième du Code civil, précédant l'article 1666, est remplacé par ce qui suit:

« CHAPITRE DEUXIÈME.

« DU LOUAGE D'OUVRAGE.

« SECTION I.

« DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

« **1665a.** Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel le locateur s'engage à faire quelque chose pour le locataire moyennant un prix. »

4. Article 451 of the Civil Code is amended by replacing the second paragraph by the following:

"This rule applies to rents and other civil fruits."

5. Article 457 of the Civil Code is amended by replacing the second paragraph by the following:

"The lease granted by the usufructuary is subject, at the end of the usufruct, to articles 1646, 1647 and 1662."

6. Article 465 of the Civil Code is amended by striking out the word "farm" in the third line of the first paragraph.

7. Article 949 of the Civil Code is amended by striking out the words "and even from the continuation of lease" and by adding the following paragraph:

"The lease granted by the institute is subject, at the opening of the substitution, to articles 1646, 1647 and 1662."

8. Article 1233 of the Civil Code, amended by section 2 of chapter 86 of the statutes of 1971, is again amended by replacing paragraph 3 by the following:

"3. In the case of a lease by sufferance as provided in article 1634;"

9. The title of Chapter Third of Title Seventh of Book Third of the Civil Code, preceding article 1666, is replaced by the following:

"CHAPTER SECOND.

"OF THE LEASE AND HIRE OF WORK.

"SECTION I.

"GENERAL PROVISIONS.

"**1665a.** The lease and hire of work is a contract by which the lessor undertakes to do something for the lessee for a price."

10. Le chapitre Quatrième du titre Septième du livre Troisième du Code civil, comprenant les articles 1698 à 1700, est abrogé.

11. Les articles 2128 et 2129 du Code civil sont abrogés.

12. L'article 2203 du Code civil est modifié en remplaçant, à la première ligne du deuxième alinéa, le mot « fermier » par le mot « locataire ».

13. L'article 2250 du Code civil est modifié en retranchant, dans la troisième ligne du premier alinéa, les mots « et fermages ».

14. L'article 684 du Code de procédure civile est modifié en ajoutant à la quatrième ligne, après le mot « vente », les mots « mentionne l'existence de tout bail enregistré sur l'immeuble, ».

15. Le Code de procédure civile est modifié en ajoutant après l'article 696, l'article suivant:

« **696a.** Le décret ne purge pas le bail enregistré. »

16. L'article 741 du Code de procédure civile est abrogé.

17. Nonobstant l'article 1659 du Code civil, à moins que les parties ne conviennent d'une autre date ou ne donnent l'avis prévu à l'article 1660 ou 1661, tout bail à durée fixe de douze mois ou plus qui expire le 30 avril ou le 1^{er} mai 1974 est prolongé jusqu'au 30 juin 1975.

Nonobstant l'article 1659, tout bail à durée fixe dont la durée commence le 30 avril ou le 1^{er} mai 1974 et qui expire le 30 avril ou le 1^{er} mai 1975 est prolongé jusqu'au 30 juin 1975. Cette prolongation de deux mois n'a pas lieu si le locateur ou le locataire avise l'autre partie, avant le 31 décembre 1974, de son intention de ne pas s'en prévaloir.

Pour les fins de l'article 1659, un bail prolongé jusqu'au 30 juin 1975 par l'effet du deuxième alinéa du présent article est

10. Chapter Fourth of Title Seventh of Book Third of the Civil Code, comprising articles 1698 to 1700, is repealed.

11. Articles 2128 and 2129 of the Civil Code are repealed.

12. Article 2203 of the Civil Code is amended by replacing the word "tenants" in the first line of the second paragraph by the word "lessees".

13. Article 2250 of the Civil Code is amended by striking out the words "or land-rent" in the third line of the first paragraph.

14. Article 684 of the Code of Civil Procedure is amended by adding after the word "sale" in the fifth line the words "mentions every registered lease on the immoveable,".

15. The Code of Civil Procedure is amended by adding, after article 696, the following:

"**696a.** A sheriff's sale does not discharge a registered lease."

16. Article 741 of the Code of Civil Procedure is repealed.

17. Notwithstanding article 1659 of the Civil Code, unless the parties agree upon a new date or give the notice provided for in article 1660 or 1661, every lease for a fixed term of twelve months or more expiring April 30 or May 1 1974 is extended to June 30 1975.

Notwithstanding article 1659, every lease for a fixed term which begins April 30 or May 1 1974 and expires April 30 or May 1 1975 is extended to June 30 1975. Such extension for two months does not occur if the lessor or the lessee notifies the other party, before December 31 1974, of his intention not to avail himself of it.

For the purposes of section 1659, a lease extended to June 30 1975 by effect of the second paragraph of this article is

réputé être un bail à durée fixe de douze mois au plus dont le terme est le 30 juin 1975.

18. Dans le cas d'un bail à durée fixe qui expire après le 31 décembre 1973 et avant le 15 avril 1974, l'avis prévu par les articles 1660 et 1661 du Code civil est réputé donné en temps utile pourvu qu'il soit donné avant l'expiration du bail, notwithstanding les délais prévus par lesdits articles.

19. La présente loi s'applique, dès sa mise en vigueur, au bail conclu, renouvelé ou prolongé avant cette date.

Toutefois, les articles 1654, 1664*b*, 1664*d*, 1664*e*, 1664*m* et 1664*n* à 1664*u* ne s'appliquent qu'au bail conclu, renouvelé ou prolongé après la mise en vigueur de la présente loi ainsi qu'aux baux conclus avant cette date et dont la durée commence après le 31 décembre 1973.

20. La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1974.

deemed to be a lease for a fixed term of not more than twelve months terminating June 30 1975.

18. In the case of a lease for a fixed term terminating after December 31 1973 and before April 15 1974, the notice provided for in articles 1660 and 1661 of the Civil Code is deemed to have been given in due time provided it is given before the expiry of the lease, notwithstanding the delays provided in the said articles.

19. This act on coming into force applies to every lease made, renewed or extended before that date.

However, articles 1654, 1664*b*, 1664*d*, 1664*e*, 1664*m* and 1664*n* to 1664*u* apply only to leases made, renewed or extended after the coming into force of this act and to leases made before such date the terms of which begin after December 31 1973.

20. This act shall come into force on January 1 1974.