
Quatrième session, vingt-neuvième Législature

Fourth Session, Twenty-Ninth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

(Réimpression)

(Reprint)

Projet de loi 78

Bill 78

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

révisé

Projet de loi 78

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

Bill 78

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.** Lease of a thing 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.** Lease has for its object a moveable or an immovable.

“**1602.** 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, on the request of the lessee, has

NOTES EXPLICATIVES

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.

INTRODUCTION

À cause de l'évolution très marquée qui a caractérisé, ces dernières années, les relations entre locateurs 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 fusionne, de manière cohérente, les rapports soumis par l'Office de révision du Code civil et le projet de loi 59 (Code des loyers).

Cette intégration permet d'éviter la duplication des législations de droit substantif et minimise ainsi les risques d'incohérence et de contradiction qui résulteraient de la coexistence de lois parallèles, conséquence toujours néfaste aux intérêts des justiciables, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

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

EXPLANATORY NOTES

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.

INTRODUCTION

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 integrates the reports submitted by the Civil Code Revision Office with Bill 59 (Rental Code).

This integration avoids duplicate legislation in substantive law, diminishing the risk of the inconsistencies or contradictions that always arise in the contrary situation to the detriment of lessees or lessors before the law.

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 immoveables). This section contains a

et qui, à la demande du locataire, a acquis d'un tiers le 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.

acquired from a third person ownership of 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 be 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 whether known to the lessor or not in the thing leased which prevent or diminish its use.

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, subject to articles 1635 and 1636, for damage resulting from disturbance of enjoyment of the thing by the act of a third person.

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

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 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'im-

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 accordance 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 immovable 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 immovable and of the extinction of the lessor's title; with the solutions proposed, the lessee may despite the sale remain

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

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

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

The lessee, provided he has notified the lessor of the disturbance, may, according to the circumstances, obtain a reduction in 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 in the rent.

“**1611.** If the tribunal has granted a reduction in the 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 for the repairs or improvements made and deliver to him vouchers of the expenses incurred.

“**1616.** The tribunal must, when circumstances so warrant, extend the delay granted to the lessor for making repairs or improvements, provided that the

meuble, 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, ces dispositions particulières aux baux résidentiels sont impératives en ce sens que les parties ne pourront y déroger sans que leur accord soit autorisé par le tribunal (article 1656).

D'autre part, pour établir un juste équilibre entre les droits des locateurs et des locataires, ces dispositions généralisent à l'ensemble des baux résidentiels le droit pour le locataire au maintien dans les lieux tout en réservant au locateur, à l'expiration du bail, un droit de reprise des lieux dans des situations déterminées.

Pour favoriser la fixation d'un juste loyer, ces dispositions particulières aux baux résidentiels réintroduisent dans les relations entre locateurs et locataires d'un local d'habitation le régime de la lésion entre majeurs. En effet, un nouveau locataire pourra, dans les deux mois qui suivent le début de l'occupation, demander la révision du loyer, si celui-ci est disproportionné par rapport à la valeur locative du local. De même, le locataire qui, dans les délais déterminés dans le projet, aura été avisé d'une augmentation de loyer et qui estimera que cette augmentation a pour effet de rendre le loyer disproportionné par rapport à la valeur locative du local d'habitation, pourra demander la révision du loyer, (article 1664 f). Le tribunal devra, à cet égard, tenir compte des divers facteurs énumérés à l'article 1664l, qui peuvent conduire à l'établissement d'un loyer juste et raisonnable pour les deux parties en cause.

Ces dispositions sur la détermination du loyer et le droit du locataire au maintien dans les lieux ne s'appliquent pas aux immeubles neufs pour une période de cinq ans (article 1653).

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 existing leases, these specific provisions on residential leases are imperative, in the sense that the parties will not be allowed to derogate from them unless their agreement is authorized by the tribunal (article 1656).

On the other hand, to strike a fair balance between the rights of lessors and lessees, these provisions make the lessee's right to remain on the premises applicable to all residential leases, while reserving the right of the lessor to retake possession of the premises in specified circumstances at the termination of the lease.

To favour settlement of a fair rental, these specific provisions on residential leases revive the regime of lesion between major persons in relations between the lessor and lessee of a dwelling. Thus a new lessee will within the first two months of occupancy be able to apply for a revision of the rent if it is disproportionate to the rental value of the dwelling. In the same way, a lessee advised in due time, determined in the draft, of an increase in the rent that he considers would render it disproportionate to the rental value of the dwelling may apply for revision of the rent (article 1664f). The tribunal must in this regard take the various factors listed in article 1664l into account, to enable the fixing of a fair and reasonable rent for both parties to the case.

The provisions on fixing the rent and the lessee's right to remain on the premises will not however apply to new buildings for five years (article 1653).

demande en soit faite avant l'expiration de ce délai.

« § 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.

application is made before the expiry of such delay.

“§ 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 shall not 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 makes a sublease or assignment of the lease may only exact the refund of the expenses reasonably incurred.

“**1620.** The sublessee is held towards the principal lessor for the amount only 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 deemed not 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.

De plus, le projet vise à éliminer des baux résidentiels certaines clauses abusives qu'une partie peut imposer à l'autre (articles 1665a à 1665l). 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 1665l à 1665w). 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.

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

The draft also seeks to eliminate certain excessive clauses from dwelling leases that one party might impose on the other (articles 1665a to 1665l). 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 1665l to 1665w). 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.

COMMENTARY 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.

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

« **1623.** Le locataire doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, sauf les changements résultant de son vieillissement 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;

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

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 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 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.

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.

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

OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Article 1604:

Les sections gouvernant le contenu obligationnel du louage commencent par cet article

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:

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:

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.

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.

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

OBLIGATIONS OF THE LESSOR

Article 1604:

The sections governing the obligational content of a lease begin with this basic

2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux.

« § 4.—*Expiration du contrat.*

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

« **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. six mois, pour un local servant à des fins industrielles, commerciales, professionnelles ou artisanales;

2. pour un local mentionné aux articles 1652 à 1654 et sous réserve des usages de l'hôtellerie, 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;

3. 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.

2. cancellation of the contract, if the inexecution causes him serious prejudice.

“§ 4.—*Expiry of the contract.*

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

“**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 notice is:

1. six months, for premises used for industrial, commercial, professional or handicraft purposes;

2. for premises mentioned in articles 1652 to 1654 and subject to hotel uses, 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 within the same delay as such term or, if it exceeds three months, within a delay of three months;

3. 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.** Any 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.

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.

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

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.

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

« **1635.** 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.

« **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

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

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 in the 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 applied to moveable effects belonging to a third person, and being 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

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.

En matière de bail résidentiel, la procédure s'exercera devant le commissaire aux loyers institué par le projet de loi 79. Dans les autres cas, étant donné le caractère relati-

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.

As regards a residential lease, proceedings will take place before the rental commissioner created by bill 79. In other cases, granted the comparative urgency, the lessee may be

effectuée dans les quinze jours de leur enlèvement.

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

« **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.

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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au bail d'un local d'habitation régi par les articles 1664 à 1664v.

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

« **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.

« **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.

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

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

« **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.

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

that they are seized within fifteen days from their removal.

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

“**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.

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.

This article does not apply to the lease of a dwelling to which articles 1664 to 1664v apply.

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

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

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

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

“**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.

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 obliga-

vement urgent de la situation, le locataire pourra obtenir un jugement déclaratoire sur requête conformément aux articles 453 à 456 du Code de procédure civile.

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.

granted a declaratory judgment upon motion in conformity with articles 453 to 456 of the Code of Civil Procedure.

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.

compter de l'avis donné conformément à l'article 1630.

« **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.

tion from the notice given in accordance with article 1630.

“**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 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 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 within the same delay as the term or, if it exceeds three months, within a delay of three months.

“**1648.** The lessee 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.

Article 1621:

Cette disposition s'inscrit dans la ligne traditionnelle. L'expression « celle des personnes 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 réglemente 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.

Des précisions additionnelles ont été apportées dans le bail d'un local d'habitation (article 1661).

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. Le troisième alinéa répète une conclusion de la doctrine (Faribault, *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, Montréal, 1951, p. 210).*

Article 1121:

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

Certain additional stipulations have been added in the case of the lease of a dwelling (article 1661).

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).*

En cas d'expropriation partielle, le locataire peut, suivant les circonstances, 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 de la présente sous-section 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.** Elles 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;
4. à un établissement assujéti à la Loi de l'hôtellerie (Statuts refondus, 1964, chapitre 205).

« **1653.** Les dispositions des articles 1664 à 1664*v* ne s'appliquent pas:

1. au bail consenti par un employeur à son employé, accessoirement à un contrat de travail;
2. à un immeuble nouvellement construit, pendant les cinq années qui suivent la date de la fin des travaux.

Le bail consenti sur cet immeuble est, à l'expiration de cette période, assujéti à toutes les dispositions de la présente sous-section.

« **1654.** Les dispositions des articles 1664 à 1664*v* ne s'appliquent pas:

1. au bail d'un local situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique administré par une corporation constituée conformément à l'article 55 de la Loi

In the case of partial expropriation, the lessee may, according to the circumstances, 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.** This sub-section applies to the lease of a dwelling regularly occupied as a place of habitation, with its services, accessories and dependencies.

“**1651.** It applies 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.** It does 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;
4. to an establishment subject to the Hotels Act (Revised Statutes, 1964, chapter 205).

“**1653.** Articles 1664 to 1664*v* do not apply:

1. to a lease made by an employer with his employee, accessory to a contract of work;
2. to a newly built immovable, during the five years following the date of completion of the work.

The lease made on such immovable is, at the expiry of such period, subject to this sub-section.

“**1654.** Articles 1664 to 1664*v* do not apply:

1. to the lease of a dwelling in low rental housing administered by a corporation constituted in accordance with section 55 of the Québec Housing Corporation

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 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.

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 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. 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 in 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.

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.

de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55);

2. au bail d'un local situé dans un immeuble d'habitation 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 cité de Montréal (1956/1957, chapitre 53).

« **1655.** Les dispositions des articles 1664 à 1664*o* s'appliquent *mutatis mutandis* au contrat ayant pour objet un espace de stationnement pour le véhicule-moteur du locataire ou de l'un des membres de sa famille, que ce contrat soit distinct ou accessoire au bail.

« **1656.** Les dispositions de la présente sous-section sont d'ordre public.

Il en est de même des dispositions des articles 1610, 1612 à 1616, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1636, 1643, 1644, 1646 et 1647 lorsqu'elles s'appliquent au bail d'un local d'habitation.

Le tribunal peut cependant, à la demande conjointe des parties et pourvu que des circonstances exceptionnelles le justifient, autoriser une dérogation à ces dispositions.

« **1657.** Est sans effet toute stipulation incompatible avec les dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 1656, à moins qu'elle n'ait été autorisée par le tribunal.

L'inefficacité de la stipulation n'emporte pas la nullité du bail pour le surplus.

« **1658.** Si le bail est constaté dans un écrit rédigé en deux langues et qu'il y ait une différence entre les deux textes, la version la plus favorable au locataire prévaut.

« II. OBLIGATION DES PARTIES.

« **1659.** Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible.

Act (1966/1967, chapitre 55);

2. to the lease of a dwelling in housing 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 sanitary dwellings in the city of Montreal (1956/1957, chapter 53).

“**1655.** Articles 1664 to 1664*o* apply *mutatis mutandis* to a contract respecting a parking space for a motor vehicle of the lessee or of one of the members of his family, whether such contract be separate or accessory to the lease.

“**1656.** This sub-section is of public order.

The same applies to articles 1610, 1612 to 1616, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1636, 1643, 1644, 1646 and 1647 when they apply to the lease of a dwelling.

The tribunal may however, on the joint application of the parties and provided that exceptional circumstances so warrant, authorize a derogation from such sub-section.

“**1657.** Every stipulation inconsistent with the provisions mentioned in the first and second paragraphs of article 1656, is without effect, unless authorized by the tribunal.

The inefficacy of the stipulation does not imply nullity of the remainder of the lease.

“**1658.** If the lease is evidenced by a writing drawn up in two languages and there is a difference between the two texts, the version more favourable to the lessee prevails.

“II. OBLIGATIONS OF THE PARTIES.

“**1659.** The lessor shall deliver and maintain the dwelling in a condition fit for habitation and give peaceable enjoyment of it.

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 contravention 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

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 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 inde-

« **1660.** Le locateur est tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Il est également 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.

« **1661.** Sauf urgence et sous réserve de son droit de faire visiter le local à un locataire éventuel conformément à l'article 1664*n*, 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.

« **1662.** Le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté.

« **1663.** 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.

« III. DÉTERMINATION DU LOYER ET MAINTIEN DANS LES LIEUX.

« **1664.** Un nouveau locataire d'un local dont le loyer est plus élevé que celui payé par le locataire précédent peut, dans les deux mois qui suivent le début de l'occupation, en demander la révision, s'il estime que l'augmentation a pour effet de rendre le loyer disproportionné par rapport à la valeur locative.

« **1664a.** 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.

“**1660.** The lessor is obliged to make all necessary repairs other than lessee's repairs.

He is also bound to make all the repairs imposed on him by law or by a municipal by-law respecting safety and sanitation of the premises.

“**1661.** Except in case of urgency and subject to his right to have a prospective lessee visit the dwelling, under article 1664*n*, the lessor must give the lessee a previous notice of at least twenty-four hours of his intention to visit the dwelling in accordance with article 1622.

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

“**1662.** The lessee must use the dwelling as a prudent administrator and keep it clean.

“**1663.** The lessee shall not, without the consent of the lessor, use or keep in the dwelling any substance which constitutes a risk of fire and would have the effect of increasing the insurance premiums of the lessor.

“III. FIXING OF RENT AND REMAINING ON THE PREMISES.

“**1664.** A new lessee of a dwelling whose rent is greater than that paid by the preceding lessee may, within two months from the beginning of occupancy, apply for revision, if he considers the increase makes the rent disproportionate to the rental value.

“**1664a.** Every lease with 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.

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.

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 1664z).

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

terminateness 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.

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 1664z).

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 immovable 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 develop-

« **1664b.** Le locateur qui veut éviter la prolongation d'un bail ou qui veut augmenter le loyer ou modifier toute autre condition pour le renouvellement ou la prolongation d'un bail, doit en aviser par écrit le locataire.

« **1664c.** Le locataire qui veut éviter la prolongation d'un bail doit en aviser par écrit le locateur.

« **1664d.** Le délai dans lequel l'avis prévu par les articles 1664b et 1664c doit être donné est d'au moins:

1. trois mois avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de six mois ou plus;

2. une semaine avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de moins de six mois;

3. un mois ou une semaine, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, 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.

« **1664e.** Le locataire qui veut être maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en cours peut former opposition à l'avis de non-prolongation.

« **1664f.** Le locataire qui veut être maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en cours et qui estime que l'augmentation du loyer ou la modification d'une condition du bail a pour effet de rendre le loyer disproportionné par rapport à la valeur locative peut former opposition à l'avis d'augmentation ou de modification.

« **1664g.** Le locataire qui choisit de quitter les lieux à l'expiration du bail en cours plutôt que de se soumettre à l'augmentation du loyer ou à la modification d'une condition du bail doit en aviser par écrit le locateur.

« **1664h.** Le locataire qui ne s'oppose pas, dans le délai imparti, à l'avis prévu par l'article 1664b est réputé:

“**1664b.** A lessor wishing to avoid extension of a lease or wishing to increase the rent or change any other condition for the renewal or extension of a lease must give notice of it in writing to the lessee.

“**1664c.** A lessee wishing to avoid extension of a lease must give notice of it in writing to the lessor.

“**1664d.** The delay within which the notices provided for in articles 1664b and 1664c must be given is at least:

1. three months before term, in the case of a lease for a fixed term of six months or more;

2. one week before term, in the case of a lease for a fixed term of less than six months;

3. one month or one week, in the case of a lease for an indeterminate term, 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 within the same delay as such term or, if it exceeds three months, within a delay of three months.

“**1664e.** A lessee wishing to remain on the premises at the expiry of the current lease may make an opposition to the notice of non-extension.

“**1664f.** A lessee who wishes to remain on the premises at the expiry of the current lease and who considers that an increase in rent or a change in a condition of the lease makes the rent disproportionate to the rental value may make an opposition to the notice of increase or change.

“**1664g.** A lessee electing to leave the premises at the expiry of the current lease instead of accepting an increase in rent or a change in a condition of the lease must give notice of it in writing to the lessor.

“**1664h.** The lessee who does not oppose, within the allotted delay, the notice provided by article 1664b is deemed:

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 responsabilité 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 recon-

ment 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 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

1. dans le cas de l'avis de non-prolongation, avoir consenti à quitter les lieux à l'expiration du bail;

2. dans le cas d'une prolongation à des conditions différentes, avoir consenti à rester sur les lieux et avoir accepté l'augmentation du loyer ou la modification d'une condition du bail, à moins qu'il n'ait donné l'avis prévu par l'article 1664g.

« **1664i.** L'opposition prévue par les articles 1664e ou 1664f est formée au moyen d'une demande faite au moins:

1. dans les trente jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d, devait être donné dans un délai d'au moins trois mois;

2. dans les quinze jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d, devait être donné dans un délai d'au moins un mois;

3. dans les cinq jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d, devait être donné dans un délai de moins d'un mois.

L'avis prévu par l'article 1664g doit être donné dans le même délai.

« **1664j.** Le locataire peut, pour motif grave, former opposition après l'expiration du délai imparti pourvu que le locateur n'en subisse aucun préjudice.

Il en est de même pour l'avis prévu par l'article 1664g.

« **1664k.** Le tribunal, sauf les cas de résiliation et de reprise de possession, doit, à la demande du locataire, prolonger le bail pour une période qui, compte tenu de toutes les circonstances, est la moins incommode pour les parties, mais qui ne peut excéder la période prévue pour la prolongation de plein droit.

Le tribunal doit, dans les mêmes conditions, prolonger un bail à durée indéterminée pour une période qui ne peut excéder douze mois.

Il détermine, le cas échéant, le nouveau loyer applicable au bail prolongé.

Il statue, le cas échéant, sur la demande de modification d'une condition du contrat.

1. in the case of notice of non-extension, to have agreed to leave the premises at the expiry of the lease;

2. in the case of an extension on different conditions, to have agreed to remain on the premises and to have accepted the increase of rent or change in a condition of the lease, unless he has given the notice provided for by article 1664g.

“**1664i.** The opposition provided for by articles 1664e or 1664f is made by an application:

1. within thirty days of the notice, when such notice, according to article 1664d, had to be given within a delay of at least three months;

2. within fifteen days of the notice, when such notice, according to article 1664d, had to be given within a delay of at least one month;

3. within five days of the notice, when such notice, according to article 1664d, had to be given within a delay of less than one month.

The notice provided for in article 1664g must be given within the same delay.

“**1664j.** The lessee may, for a serious reason, make an opposition after the expiry of the prescribed delay provided that the lessor suffers no prejudice thereby.

The same applies to the notice provided for in article 1664g.

“**1664k.** The tribunal, except in cases of cancellation and repossession, must, on application of the lessee, extend the lease for a term which, under the circumstances, is least inconvenient for the parties but is not to exceed the period provided of right for extension.

The tribunal must, on the same conditions, extend a lease with an indeterminate term for a term not to exceed twelve months.

It determines, if need be, the new rent applicable to the extended lease.

It decides, if need be, an application to change a condition of the contract.

duction 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.

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 certaine: 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

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.

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

« **1664l.** Le tribunal, pour déterminer si le loyer correspond à la valeur locative d'un local d'habitation, tient compte:

1. de l'époque de construction, du type, de la qualité et de l'état d'habitabilité du local;

2. des conditions générales du marché;

3. de l'étendue des obligations assumées par les parties en vertu du bail ou de la loi;

4. du loyer actuel ou précédemment payé, selon le cas;

5. de tout autre facteur objectif susceptible de concourir à la détermination d'un loyer raisonnable.

« **1664m.** Avant l'adjudication définitive sur une demande prévue par l'article 1664i, le locataire ne peut être expulsé ni être tenu de verser un loyer supérieur à ce qu'il payait précédemment.

« **1664n.** Le locataire qui n'entend pas se prévaloir de la prolongation doit permettre la visite du local à un locataire éventuel.

« **1664o.** 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.

Il peut mettre fin au bail conformément aux articles 1646 et 1647, mais le locataire peut, lorsqu'il reçoit l'avis prévu à ces articles, demander d'être maintenu dans les lieux de la même manière que s'il avait reçu l'avis prévu à l'article 1664b.

« IV. REPRISE DE POSSESSION PAR LE LOCATEUR.

« **1664p.** Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour l'habiter lui-même ou pour y loger son conjoint, un parent, un allié ou toute autre personne dont il est le principal soutien.

« **1664q.** En cas d'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble ou d'extinction du titre du locateur, le nouvel

« **1664l.** The tribunal, in determining whether the rent corresponds to the rental value of a dwelling, takes into account:

1. the date of construction, type, quality and fitness for habitation of the premises;

2. the general market conditions;

3. the extent of the obligations assumed by the parties under the lease or the law;

4. the present rent or the rent previously paid, as the case may be;

5. any other objective factor which may be considered in fixing a reasonable rent.

« **1664m.** Before final adjudication on the application provided for in article 1664i, a lessee cannot be evicted or obliged to pay a rent greater than that he was paying previously.

« **1664n.** A lessee who does not intend to avail himself of the extension must allow the dwelling to be visited by a prospective lessee.

« **1664o.** 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.

He may terminate the lease in accordance with articles 1646 and 1647, but the lessee may, when he receives the notice provided for in those articles, request to remain on the premises in the same manner as if he had received the notice provided for in article 1664b.

“IV. RETAKING OF POSSESSION BY THE LESSOR.

« **1664p.** The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to occupy it himself or to lodge his consort, a relative, or any other person of whom he is the main support.

« **1664q.** In the case of voluntary or judicial alienation of the immovable or of extinction of the title of the lessor, the

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 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.

Le point de départ du délai dans lequel le droit de visite est accordé au locateur et aux locataires éventuels fait l'objet d'une réglementation plus précise dans les baux résidentiels.

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

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 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.

The starting point of the delay during which the right to visit is granted to the lessor and prospective lessees is more precisely regulated in residential leases.

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

acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut en reprendre possession, même avant l'expiration du bail, pour l'habiter lui-même ou pour y loger son conjoint, à moins que le bail n'ait été enregistré en temps utile.

Il doit en aviser par écrit le locataire au moins trois mois avant l'entrée en possession.

Cet avis doit être donné dans le mois qui suit l'aliénation ou l'extinction du titre.

« **1664r.** Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour y loger une personne chargée de l'administration, de l'entretien ou de surveillance de l'immeuble. •

« **1664s.** Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour en changer la destination, y effectuer des rénovations majeures, le fusionner à un autre, le diviser ou le démolir.

« **1664t.** Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour convertir l'immeuble en copropriété conformément à l'article 441b.

« **1664u.** Le locateur qui veut reprendre possession du local doit en demander l'autorisation au tribunal dans le délai prévu par l'article 1664d ou, le cas échéant, par l'article 1664q.

« **1664v.** Sauf autorisation du tribunal, et sous réserve du droit du locataire évincé à être indemnisé, suivant les circonstances, le locateur qui a repris possession du local ne peut, dans l'année qui suit cette reprise, l'utiliser à une autre fin.

« § 5.—*Résiliation du bail*

« **1664w.** 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.

« **1664x.** Le locateur peut obtenir la résiliation du bail lorsque le local mena-

new purchaser or the person who benefits by the extinction of the title may retake possession thereof, even before the expiry of the lease, to occupy it himself or to lodge his consort, unless the lease has been registered in due time.

He must notify the lessee in writing at least three months before coming into possession.

Such notice must be given within the month following the alienation or extinction of the title.

“**1664r.** The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to lodge a person entrusted with the administration, maintenance or supervision of the immovable.

“**1664s.** The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to change its destination make major alterations, join it with another, divide or demolish it.

“**1664t.** The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to convert the immovable into co-ownership in accordance with article 441b.

“**1664u.** A lessor wishing to retake possession of a dwelling must ask the authorization of the tribunal within the delay provided for by article 1664d or, if need be, by article 1664q.

“**1664v.** Except for authorization by the tribunal, and subject to the right of the evicted lessee to be indemnified, according to the circumstances, the lessor who has retaken possession of the dwelling cannot, during the year following such repossession, use it for another purpose.

“§ 5.—*Cancellation of lease*

“**1664w.** 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.

“**1664x.** The lessor may obtain cancellation of the lease when the dwelling

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.

Ce droit de résiliation est cependant tempéré en matière de bail résidentiel (article 1664o).

On notera en outre que les articles 15 et 16 du projet énoncent que le décret ne purge pas le bail enregistré qui doit, par ailleurs, être mentionné dans les conditions de la 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. De plus, le régime aménagé en matière de bail résidentiel va permettre, à moyen terme, une déconcentration des déménagements.

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

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.

Such right of cancellation is however tempered for residential lease (article 1664o).

It is further to be noted that articles 15 and 16 of the bill state that the decree does not discharge the registered lease which must also be mentioned in the conditions of the 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. Moreover, the system set up for residential leases will eventually allow movings to be spaced.

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

ce ruine et devient dangereux pour le public ou pour les occupants.

« **1664y.** 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 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.

« **1664z.** 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.

« **1665.** 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.

« § 6.—*Prohibitions*

« **1665a.** 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.

is ruinous and becomes dangerous for the public or for the occupants.

“**1664y.** 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 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.

“**1664z.** The heir or legatee of a deceased lessee may obtain cancellation of 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.

“**1665.** 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.

“§ 6.—*Prohibitions*

“**1665a.** 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.

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.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU BAIL RÉSIDENTIEL

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 exclusi-

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.

PROVISIONS PARTICULAR TO LEASE OF DWELLINGS

GENERAL PROVISIONS

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

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

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

« **1665b.** 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.

“**1665b.** 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.

« **1665c.** Est sans effet toute convention visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail.

“**1665c.** Every clause directly or indirectly intended to vary the rent during the term of the lease is without effect.

Toutefois, dans les baux à durée fixe de plus de douze mois, les parties peuvent convenir que le loyer sera réajusté en fonction de toute variation, en cours de bail, du montant des taxes municipales ou scolaires affectant l'immeuble et des primes d'assurance-incendie et d'assurance-responsabilité.

However, as regards leases for a fixed term of more than twelve months, the parties may agree that the rent will be readjusted in relation to any change, during the term of the lease, in the amount of the municipal or school taxes imposed on the immovable and the premiums for fire insurance and liability insurance.

Ce réajustement ne peut avoir lieu au cours des douze premiers mois du bail et ne peut avoir lieu plus d'une fois au cours de chaque période additionnelle de douze mois.

The readjustment shall not be made during the first twelve months of the lease or more than once during each additional term of twelve months.

En cas de contestation sur le montant du réajustement, les parties peuvent s'adresser au tribunal.

In case of disagreement on the amount of the readjustment, the parties may apply to the tribunal.

« **1665d.** Est sans effet toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer.

“**1665d.** Every clause to forfeit the term for payment of the rent is without effect.

« **1665e.** Est sans effet :

“**1665e.** The following are without effect :

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

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

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

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

« **1665f.** Est annulable ou réductible :

“**1665f.** The following may be annulled or reduced :

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

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

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

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

vement 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:

Étant donné la nature particulière de ce contrat de bail, les chambres louées dans des maisons de chambres, sont exclues de l'application de la présente sous-section, soit en vertu du paragraphe 1, soit en vertu du paragraphe 5, lorsqu'elles sont soumises au contrôle de la Loi de l'hôtellerie.

Le deuxième paragraphe vise le bail d'un immeuble que le locataire exploite comme maison de chambres. Le projet considère qu'il s'agit alors d'un bail commercial, qui est soumis aux dispositions générales du chapitre.

De plus, il est évident que les chalets et maisons de campagne ne méritent pas d'être assujettis à cette réglementation, puisque ce sont des lieux de vacances. Dans ce cas, même s'il s'agit de locaux d'habitation, ces baux ne répondent pas, en priorité, au besoin primordial de pouvoir se loger convenablement. C'est pourquoi le paragraphe 3 exclut du champ d'application les locaux de villégiature, ce dernier terme devant nécessairement être apprécié suivant les circonstances.

Enfin, pour éviter toute duplication de législations, le paragraphe 4 exclut expressément les établissements qui sont assujettis à la Loi de l'hôtellerie.

Article 1653:

Quant au bail consenti par un employeur à un employé comme accessoire d'un contrat de travail, il était inopportun de le soumettre au mécanisme de la prolongation et de la détermination du loyer puisque, par défini-

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:

Considering the particular nature of this contract of lease, rooms leased in rooming houses are excluded from the application of this sub-section, either under paragraph 1, or under paragraph 5, when they are subject to the control of the Hotels Act.

The second paragraph contemplates the lease of an immovable which the lessee operates as a rooming house. The draft considers that it is then a commercial lease which is subject to the general provisions of the chapter.

Moreover, it is evident that cottages and country houses should not be subject to such regulation since they are vacation premises. In such case, even if they are dwellings, such leases do not meet, in the first place, the basic need for suitable housing. This is why paragraph 3 excludes from the field of application vacation resort dwellings, which term is necessarily to be understood according to the circumstances.

Finally, to avoid any duplication of legislation, paragraph 4 expressly excludes the establishments subject to the Hotels Act.

Article 1653:

As to the lease made by an employer with an employee as accessory to a labour contract, it was inopportune to submit it to the system of extension and fixing of rent since, by definition, its making is subject to the

« **1665g.** 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.

« **1665h.** 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.

« **1665i.** Est sans effet toute convention par laquelle le locataire s'oblige à ne pas acheter de meubles à tempérament.

« **1665j.** Les serrures d'accès à un local ne peuvent être changées que du consentement des parties ou avec l'autorisation du tribunal.

« **1665k.** Est sans effet toute convention par laquelle le locataire reconnaît que le local est en bon état d'habitabilité.

« § 7.—*Infractions*

« **1665l.** Si les parties conviennent de conclure 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 1665w, y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge.

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

« **1665n.** Dans le cas d'un local d'habitation visé par les articles 1653 et 1654, l'avertissement contenu dans la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665w, doit aussi contenir successivement:

“**1665g.** 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.

“**1665h.** 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.

“**1665i.** Every agreement by which the lessee obliges himself not to buy moveable effects by instalment purchase is without effect.

“**1665j.** Locks allowing access to the dwelling may be changed only with the consent of the parties or with the authorization of the tribunal.

“**1665k.** Every agreement by which the lessee acknowledges that the dwelling is in good condition is without effect.

“§ 7.—*Offences*

“**1665l.** 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 provided therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665w, including the notice, titles and marginal notes.

“**1665m.** 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 provided therein, section II of the form attached as a schedule after article 1665w, including the notice, titles and marginal notes.

“**1665n.** In the case of a dwelling contemplated by articles 1653 and 1654 the notice contained in section II of the form attached as a schedule after article 1664w must also include successively:

tion, sa conclusion est subordonnée à l'existence d'un contrat de services. Ce bail est, la plupart du temps, une considération du contrat de travail et les parties règlent alors globalement cette double situation contractuelle. De plus, puisque l'expiration du bail est subordonnée à la terminaison du contrat de travail, on ne peut y envisager l'application des articles sur le maintien dans les lieux et la prolongation de plein droit.

Enfin le deuxième paragraphe de l'article exclut de l'application des règles concernant le contrôle des abus en matière de loyers et le maintien dans les lieux, les immeubles nouvellement construits et ce, pour une période de cinq ans. Toutefois, à l'expiration de cette période, tout bail en vigueur devient soumis au régime général.

Cette exclusion ne s'appliquera toutefois qu'aux immeubles construits après la mise en vigueur de la loi (voir article 18 de la loi).

Article 1654:

C'est la condition particulière du locataire qui détermine les critères d'admissibilité à l'occupation d'un logement dans une habitation à loyer modique de même que le mode d'établissement du loyer. Dès lors, il est nécessaire d'exclure ces baux des règles gouvernant la détermination du loyer, le maintien dans les lieux et la reprise de possession par le locateur.

Ces locaux restent toutefois soumis, pour le surplus, aux dispositions de la sous-section, notamment celles qui régissent les obligations générales des parties, les prohibitions et les causes de résiliation du contrat.

Article 1655

Pour prévenir toute tentative par les parties de contourner l'esprit de la loi en exigeant, par exemple, un loyer exagéré pour la location d'un garage, il a été jugé opportun de proposer cette disposition.

Article 1656

Pour rendre véritablement efficace cette législation sur les baux résidentiels, il fallait la rendre impérative. Dès lors, tous les articles concernant les baux de locaux d'habitation sont obligatoires.

existence of a contract of services. This lease is, most of the time, a consideration for the labour contract and the parties then settle this double contractual situation as a whole. Moreover, since the expiry of the lease is subject to termination of the labour contract, it is impossible to contemplate therein the application of the articles on maintenance in the premises and extension of right.

Finally, the second paragraph of the article excludes from the application of the rules respecting control of excessive rent and maintenance on the premises, new immoveables for five years. However, at the termination of such period, every lease in force becomes subject to the general rules.

Such exclusion will apply however only to the immoveables built after the coming into force of the bill (see section 18 of the act).

Article 1654:

It is the particular condition of the lessee which determines the criteria for occupancy of a dwelling in low-rental housing and the mode of fixing the rent. Therefore, it is necessary to exclude such leases from the rules governing the fixing of rent, maintenance on the premises and retaking of possession by the lessor.

Such dwellings remain subject, in other respects, to the provisions of the sub-section, particularly those governing the general obligations of the parties, prohibitions and causes of rescission of the contract.

Article 1655:

To prevent any attempt by the parties to evade the spirit of the law by exacting, for example, an exaggerated rental for the rent of a garage, it was considered proper to propose this provision.

Article 1656:

To make this legislation on residential leases truly effective, it was necessary to make it imperative. Henceforth, all the articles respecting leases of dwellings are binding.

1. une mention indiquant la catégorie visée par l'un des paragraphes des articles 1653 et 1654 à laquelle le bail appartient;

2. la stipulation suivante:

« En conséquence, si le locateur refuse de prolonger le bail à son expiration ou exige alors un loyer plus élevé, le locataire ne peut demander au tribunal de prolonger le bail ou de fixer le loyer. »

« **1665o.** Le bail et l'écrit prévus par les articles 1665*l* et 1665*m* doivent être rédigés en français ou en anglais, au choix du locataire.

« **1665p.** Les caractères du bail ou de l'écrit prévus par les articles 1665*l* et 1665*m* doivent, s'il est imprimé, être d'au moins:

1. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant pour les indications en marge;

2. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant, en lettres capitales, pour les titres;

3. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant, pour le mot « avertissement » qui se trouve au début de la section II. Ce mot doit être composé en lettres capitales et en gras;

4. 10 points sur corps 11 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant pour le reste du contrat.

« **1665q.** 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.

« **1665r.** 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.

« **1665s.** Quiconque contrevient aux dispositions des articles 1664*v*, 1665*j* ou 1665*l* à 1665*r* commet une infraction et

1. a mention specifying the class contemplated by any paragraph of articles 1653 and 1654 to which the lease belongs;

2. the following stipulation:

"Therefore, if the lessor refuses to extend the lease at its expiry or requires a greater rent, the lessee shall not apply to the tribunal to extend the lease or fix the rent."

"**1665o.** The lease and the written document contemplated by articles 1165*l* and 1665*m* shall be drawn up in French or in English, at the option of the lessee.

"**1665p.** The type used for the lease or written document contemplated by articles 1665*l* and 1665*m* shall, if printed, be of at least:

1. for marginal notes, twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width;

2. for titles, capitals of twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width;

3. twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width for the word "notice" at the beginning of section II. This word must be set in bold-faced capitals;

4. ten-point face on eleven-point body and of standard "Times Roman" face width for the remainder of the contract.

"**1665q.** 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.

"**1665r.** 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.

"**1665s.** Whoever contravenes articles 1664*v*, 1665*j* or 1665*l* to 1665*r*, is guilty of an offence and is liable, in addi-

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).

Toutefois, les parties pourront, d'un commun accord, y contrevenir, si les circonstances l'exigent et que leur entente soit entérinée par la décision du tribunal. En effet, bien que, par exemple, l'on puisse inférer de l'article 1660 que le propriétaire n'est pas tenu d'effectuer les réparations locatives, il peut arriver des situations où les parties s'entendent pour que le locateur les assume moyennant, évidemment, un supplément de loyer. D'un autre côté, un locataire, soit parce que le propriétaire est domicilié dans une région plus éloignée, soit parce qu'il a l'intention de demeurer plusieurs années dans le local, peut s'entendre avec ce dernier pour assumer des réparations d'entretien qui excèdent les réparations locatives, et ce, bien sûr, en considération d'un loyer moindre.

Il n'y a aucune raison de prohiber ces ententes si les parties en conviennent librement. Mais comme il s'agit de dérogations à l'ordre public, visant toutefois la protection d'intérêts privés, il est nécessaire que l'autorité judiciaire y donne sa sanction.

Cette autorisation devra être demandée au commissaire aux loyers institué par le projet de loi 79.

Article 1657:

Cet article est le corollaire du précédent. Il y a toutefois lieu de remarquer que la contravention à l'ordre public n'entraîne l'inefficacité que de la clause litigieuse, le bail demeurant en vigueur pour le surplus.

Moreover, several articles of general provisions 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).

However, the parties may by agreement contravene it, if the circumstances so require and their agreement is confirmed by the tribunal's decision. In fact, although article 1656, for example, specifies that the owner is not bound to make lessee's repairs, situations may occur where the parties agree that the lessor will assume them, evidently in consideration for an additional rent. On the other hand, a lessee, either because the owner's domicile is rather distant or because he intends to remain in the dwelling for several years may agree with the lessor to assume repairs for upkeep which exceed lessee's repairs, in consideration, of course, of a lesser rent.

There is no reason to prohibit these agreements if the parties freely agree. But since they are derogations from public order, intended however to protect private interests, it is necessary that the judicial authority sanctions them.

Such authorization must be sought from the rental commissioner established by bill 79.

Article 1657:

This article is the corollary of the preceding one. It is however to be noted that infringement of public order only entails nullity of the litigious clause, the lease remaining in force for the remainder.

est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500, pour chaque infraction.

« **1665t.** Quiconque exige du locataire une prestation autre que celles permises par les articles 1665*a*, 1665*b* ou 1665*c* commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction.

« **1665u.** La contravention à l'un des articles mentionnés aux articles 1665*s* et 1665*t* ne permet pas de demander la nullité du bail.

« **1665v.** Les poursuites en vertu des articles 1665*s* et 1665*t* 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.

« **1665w.** Le tribunal qui condamne à l'amende une personne accusée d'une infraction mentionnée aux articles 1665*s* ou 1665*t* 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.

tion to payment of the costs, to a fine of not more than \$500 for each offence.

“**1665t.** Whoever requires from the lessee any payment other than that authorized by articles 1665*a*, 1665*b* or 1665*c* 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.

“**1665u.** Contravention of any of the articles mentioned in articles 1665*s* and 1665*t* does not allow a person to demand nullity of the lease.

“**1665v.** Proceedings under articles 1665*s* and 1665*t* 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.

“**1665w.** The tribunal condemning a person accused of an offence under articles 1665*s* or 1665*t* may, at the request of the victim, order the accused to reimburse him any amount collected without title or pay him the damages incurred by him from the commission of the offence.

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 1658:

Cette règle d'interprétation reprend un principe consacré par la Loi de la protection du consommateur (L.Q. 1971, ch. 74, a. 4).

OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 1659:

L'article 1659 reprend certaines obligations du locateur énoncées à l'article 1604, en précisant qu'en matière de bail résidentiel, le local doit être habitable.

Article 1660:

L'introduction, en matière de bail résidentiel, de la règle du premier alinéa qui reprend substantiellement l'article 1605 du projet, a pour effet de rendre celle-ci impérative.

Étant donné, par ailleurs, la référence, à l'article 1659, 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 1661:

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

Ce texte, interprété en corrélation avec l'article 1664n, vient tempérer les dispositions de l'article 1640 du projet.

Article 1662:

L'article 1662 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 1658:

This rule of interpretation reproduces a principle embodied by the Consumer Protection Act (S.Q. 1971, ch. 74, s. 4).

OBLIGATIONS OF THE PARTIES

Article 1659:

Article 1659 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 1660:

The introduction, in matters of residential lease, of the rule of the first paragraph which substantially reproduces article 1605 of the draft, renders it imperative.

Considering the reference in article 1659, 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 1661:

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

The text, interpreted in correlation with article 1664n, mitigates article 1640 of the draft.

Article 1662:

Article 1662 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.

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 lieux

Le locateur, par le présent bail,
loue au locataire les lieux situés à
.....
.....
connus et décrits comme suit:
.....
.....

Destination des lieux Ces 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..

Exemplaire du bail

Un exemplaire signé de ce bail sera remis par le locateur au locataire dans les quinze jours de sa conclusion.

SCHEDULE

Form

LEASE

BETWEEN Lessor
(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 RENT

The lessor rents, by this lease, to the lessee the premises situated at Description of premises
.....
known and described as follows:
.....
.....

The premises will be used as a dwelling. Destination of premises

77 The 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 lease}

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

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

Article 1663:

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.

DÉTERMINATION DU LOYER
MAINTIEN DANS LES LIEUX

Article 1664:

Les articles 1664 et suivants donnent au locataire le droit de faire réviser le loyer qui serait abusif et disproportionné et lui accorde aussi, dans certaines limites, un droit au maintien dans les lieux.

En vertu de l'article 1664, le nouveau locataire d'un logement pourrait, dans un délai très strict, faire réviser par le tribunal le loyer conventionnellement stipulé si celui-ci s'avère déraisonnable en regard de la valeur locale.

Il s'agit en somme de permettre à un locataire qui aurait été lésé par le locateur de faire réexaminer le contrat par le tribunal. Le principe de la lésion entre majeurs est réintroduit en droit civil, à l'instar de la plupart des législations modernes. Ce recours en révision de loyer n'a certes pas pour effet d'empêcher que le locateur ne fasse des profits sur l'opération, mais d'éviter que le profit soit absolument déraisonnable. Le juge devra, à cet égard, tenir compte des facteurs établis par l'article 1664l de manière à ce que le contrat soit juste à l'égard des deux parties.

Ce n'est pas la première fois que le législateur québécois réintroduit en droit privé le principe de la révision pour cause de lésion. Ainsi, depuis 1964, l'article 1040c du Code civil permet à un tribunal de réviser un contrat de prêt ou de crédit abusif. Récemment, la Loi de la protection du

Article 1663:

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.

FIXING OF RENT
REMAINING ON THE PREMISES

Article 1664:

Articles 1664 and following give the lessee the right to have revised any rent that would be excessive and disproportionate and also give him, with certain restrictions, a right to remain on the premises.

Under article 1664, the new lessee of a dwelling may, within a very strict delay, have the tribunal revise the rent agreed upon if it proves to be unreasonable with respect to the rental value.

The purpose is to enable a lessee who has been wronged by the lessor to have the contract examined by the tribunal. The principle of lesion between persons of the age of majority is revived in civil law, as in most modern legislation. This recourse in revision of rent is surely not meant to prevent the lessor from deriving profit from the operation, but to prevent absolutely unreasonable profit. In this respect, the judge must take into account the factors established in article 1664l so that the contract is fair for both parties.

This is not the first time that the Québec Legislature has re-introduced into private law the principle of revision for cause of lesion. Thus, since 1964, article 1040c of the Civil Code enables a court to revise a contract of loan or credit at excessive cost. Recently the Consumer Protection Act also

Montant
du loyer

Ce 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 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*w*).

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 sauf si, par une clause contenue en ce bail et autorisée par le tribunal, ils s'entendent pour les écarter ou les modifier. Toutefois, le tribunal ne doit accorder cette autorisation que si des circonstances exceptionnelles le justifient.

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

Les clauses suivantes (1 à 62) reproduisent les articles obligatoires les plus importants que l'on retrouve au Code civil.

Pour de plus amples informations, veuillez communiquer avec votre conseiller juridique ou avec le commissaire aux loyers.

This lease is made in consideration of the total amount of dollars (\$.....) that the lessee will pay to the lessor in equal and consecutive (specify whether monthly, weekly 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*w*).

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 unless, by a clause contained in the lease and authorized by the tribunal, they agree to waive or amend them. The tribunal shall however not grant that authorization unless it is based on exceptional circumstances.

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

The following clauses (1 to 62) are the texts of the main obligatory articles found in the Civil Code.

For more detailed information please refer to your legal counsel or the rental commissioner.

consommateur en admettait aussi le principe pour les contrats de consommation (article 118). De plus, de nombreuses autres lois statutaires sanctionnent cette réalité dans plusieurs domaines. Il est normal qu'une personne dont on a tiré profit de l'inexpérience ou de tout état d'infériorité puisse s'adresser au tribunal pour rétablir l'équilibre des prestations.

Enfin, et ceci est d'importance, l'article 29b de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires reconnaissait ce droit à un nouveau locataire; à l'instar de cette loi, le loyer, en cas de contestation, ne saurait être réduit en deça du montant que versait le locataire précédent.

On remarquera que le délai d'action du nouveau locataire est relativement court et ce, dans le but de ne pas affecter trop substantiellement la sécurité du contrat à laquelle s'attendent normalement les parties.

Article 1664a:

L'article 1664a énonce la règle voulant que, si les parties n'en conviennent autrement, le contrat sera automatiquement prolongé pour un terme qui varie en fonction de la durée du bail en cours, mais pour une période ne pouvant en aucun cas excéder une année. Il est normal, en 1973, que le locataire qui n'est pas indésirable puisse bénéficier de la prolongation du bail puisque le locateur n'en souffre préjudice en aucune manière. Si le propriétaire a toutefois des causes valables de résiliation ou encore s'il veut reprendre possession du logement pour des causes reconnues par la loi, il aura la faculté de mettre fin au bail.

Article 1664b:

Il est normal que le locateur, pour différentes raisons, puisse éviter cette prolongation automatique ou encore, compte tenu de l'augmentation de ses dépenses d'exploitation, veuille, en cas de prolongation, hausser le prix du loyer. Il peut même arriver qu'il désire modifier quelque condition du bail en cours si le contrat est prolongé. Il devra, dans tous ces cas, en aviser par écrit le locataire dans les délais prévus par l'article 1664d.

accepted the principle for consumers' contracts (section 118). In addition, several other statutes sanction this principle in several fields. It is normal that a person whose inexperience or state of inferiority has been exploited may apply to the tribunal to re-establish an equilibrium in obligations.

Finally, and this is important, section 29b of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners recognized such right for a new lessee; as in that act, the rent, in case of contestation, could not be reduced to less than the amount paid by the preceding lessee.

It is to be noted that the delay for the action of the new lessee is quite short so that it will not too substantially affect the security of the contract normally expected by the parties.

Article 1664a:

Article 1664a established the rule that, if the parties do not agree otherwise, the contract will be automatically extended for a term that varies according to the duration of the current lease, but for a period that may not in any case exceed one year. It is normal in 1973 that a lessee who is not undesirable may benefit from the extension of the lease since the lessor suffers no prejudice from it in any manner. However, if the owner has valid grounds for cancellation or wishes to retake possession of the dwelling for reasons protected by law, he may terminate the lease.

Article 1664b:

It is normal that the lessor, for various reasons, may avoid this automatic extension or, taking into account increases in his operating expenses, wish, in case of extension, to increase the rent. He may even wish to modify certain conditions of the current lease if the contract is extended. In all cases, he must give notice of it in writing to the lessee within the delays provided in article 1664d.

OBLIGATIONS DU LOCATEUR

OBLIGATIONS OF THE LESSOR

Bon état
et jouis-
sance
paisibleRépara-
tionRetenue
de loyer
en cas de
défaut de
réparerRépara-
tions
urgentes
et néces-
sairesRépara-
tions
urgentes
et néces-
sairesDroit de
visiteDroit de
visite,
préavis

1. Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible. (Article 1659 C.c.*)

2. Le locataire est tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Il est également 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. (Article 1660 C.c.)

3. 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. (Article 1612 C.c.)

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. (Art. 1625 C.c.)

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.)

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.)

7. Sauf urgence et sous réserve de son droit de faire visiter le local à un locataire éventuel conformément à l'article 1664n (clause numéro 29), 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).

1. The lessor shall deliver and maintain the dwelling in a condition fit for habitation and give peaceable enjoyment of it. (Article 1659 C.C.*)

2. The lessor is obliged to make all necessary repairs other than lessee's repairs.

He is also bound to make all repairs imposed on him by the law or by a municipal by-law respecting safety and sanitation of the premises. (Article 1660 C.C.)

3. 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. (Article 1612 C.C.)

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

He is entitled however to a reduction in the 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 repairs urgent and necessary for the preservation or use of the immoveable leased.

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.

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

7. Except in case of urgency and subject to his right to have a prospective lessee visit the dwelling, under article 1664n (clause number 29), the lessor must give the lessee a previous notice of at least twenty-four hours of his intention to visit the dwelling in accordance with article 1622 (clause number 6).

Good
condition
and peace-
able en-
joyment

Repairs

With-
holding
of rent
where
repairs
neglectedUrgent
and neces-
sary
repairsUrgent
and neces-
sary
repairsRight to
visitRight to
visit,
previous
notice

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

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

Article 1664c:

Le locataire qui désire quitter les lieux à la fin du bail doit lui aussi en aviser le locateur.

Article 1664d:

Les délais dans lesquels le locateur et le locataire doivent s'aviser mutuellement de leur intention sont basés sur différents critères, notamment le caractère du contrat quant à sa durée (durée fixe ou indéterminée).

Article 1664e:

Le locataire qui veut être maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en cours peut former opposition à l'avis de non-prolongation.

Article 1664f:

Dans l'hypothèse d'un avis de prolongation à des conditions différentes du bail en cours, le locataire pourra aussi former opposition s'il ne s'entend pas avec le propriétaire.

Article 1664g:

Le locataire qui préfère quitter les lieux plutôt que d'accepter la demande de modification du propriétaire devra en aviser celui-ci.

Article 1664h:

Dans l'hypothèse où un locataire ne forme pas opposition aux différentes demandes du locateur, il est censé de plein droit avoir, suivant le cas, accepté de quitter les lieux à l'expiration du bail en cours ou encore avoir consenti à la prolongation à des conditions différentes. Le locataire qui ne se conformerait pas aux règles énoncées par cet article pourra, le cas échéant, être évincé et être tenu responsable des dommages que pourrait subir le locateur.

Article 1664i:

L'opposition que veut former le locataire à la demande du propriétaire devra être introduite devant le tribunal dans un délai précis.

Article 1664c:

The lessee wishing to leave the premises at the termination of the lease must also give notice of it to the lessor.

Article 1664d:

The delays within which the lessor and the lessee notify each other of their intentions are based on various criteria, in particular the nature of the contract as to its term (fixed or indeterminate period).

Article 1664e:

A lessee wishing to remain on the premises at the termination of the current lease may make an opposition to the notice of non-extension.

Article 1664f:

In the case of a notice of extension on different conditions of the current lease, the lessee may also make objection if he does not agree with the owner.

Article 1664g:

The lessee who prefers to leave the premises instead of accepting the owner's demand for a change must give notice of it to the owner.

Article 1664h:

If a lessee does not oppose the different demands of the lessor, he will be deemed of right to have agreed to leave the premises at the expiry of the current lease or, as the case may be, to have accepted the extension of the lease on new conditions. A lessee not complying with the rules set out in this article may be evicted and held liable for any damage to the lessor, as the case may be.

Article 1664i:

The opposition the lessee wishes to make to the demand of the owner must be made before the tribunal within a specified delay.

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 1661 C.c.)

Autres
recours du
locataire

8. L'inexécution d'une obligation par le locateur donne au locataire le droit de demander, outre les 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. (Article 1610 C.c.)

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Bon usage
et pro-
preté

9. Le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté. (Article 1662 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 loca-
taire
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

The lessor must also give a previous notice of at least twenty-four hours of his intention to have the dwelling visited by a prospective purchaser. (Article 1661 C.C.)

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

Other
recourses
of lessee

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 in the rent. (Article 1610 C.C.)

OBLIGATIONS OF THE LESSEE

9. The lessee must use the dwelling as a prudent administrator and keep it in a good state of cleanliness. (Article 1662 C.C.)

Proper
use and
clean-
liness

10. The lessee must act so 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 in the rent or the cancellation of the lease, according to the circumstances.

Recourse
of lessee
when
disturbed

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 shall not 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
assign-
ment of
lease

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

The lessor who consents to a subletting or assignment of the lease may only exact

Il en est ainsi lorsque le locataire, aux termes de l'article 1664g, préfère quitter les lieux devant une demande de modification.

Article 1664j:

L'article proposé permet au locataire de former opposition en dehors des délais prévus par l'article précédent pourvu qu'il puisse faire valoir qu'il avait des motifs sérieux et légitimes de ne l'avoir pas fait à temps et surtout pourvu que le locateur n'en subisse aucun préjudice.

Article 1664k:

Le tribunal, appelé à statuer sur les différentes oppositions formées par le locataire, devra, dans le cas d'un avis de non-prolongation, prolonger le bail pour une période qui puisse, dans la mesure du possible, satisfaire les parties en présence.

L'avantage de ce système et du principe de la prolongation de plein droit ou conventionnelle, par rapport au Code actuel, est de ne plus mentionner de date de terminaison des baux. De cette manière, on peut espérer que les déménagements puissent, à moyen terme, être échelonnés dans le temps, même si la concentration se fera au cours des mois d'été.

Il est évident, par ailleurs, que le locateur aura toujours le droit d'obtenir la résiliation du bail si le locataire n'a pas rempli substantiellement ses différentes obligations. Il aura aussi le droit de reprendre possession du logement dans les cas prévus par les articles 1664p à 1664v.

De plus, s'il s'agit d'une opposition à une demande d'augmentation de loyer, le tribunal devra tenir compte des critères énoncés à l'article 1664l.

Article 1664l:

Le tribunal, qui aura à statuer sur une demande de révision du loyer (article 1664) ou sur une opposition à une demande de modification du bail qui serait prolongé (article 1664f), devra prendre en considération, dans l'appréciation de la valeur locative du logement, les différents critères énoncés dans cet article.

On remarquera que ces critères permettent d'évaluer le loyer d'une manière fonction-

The same applies when the lessee prefers, under article 1664g, to leave the premises upon demand for change.

Article 1664j:

The article proposed enables the lessee to object after the delays provided by the preceding article on condition he can demonstrate that he had serious and legitimate cause for failing to act in time, and especially on condition the lessor is not prejudiced thereby.

Article 1664k:

The tribunal, when deciding the different oppositions made by the lessee, must, where notice of non-extension of the lease has been given, extend the lease for a period satisfactory to the parties to the dispute as far as possible.

The advantage of this system and of the principle of extension of right or by agreement, compared to the existing Code, is that the date of the termination of the lease is no longer mentioned. It is thus possible to hope that in the average term moving dates can be better distributed over the year, even if they tend to concentrate in the summer months.

Clearly, on the other hand, the lessor will always be entitled to obtain cancellation of the lease if the lessee has not substantially met his different obligations. He will also have the right to retake possession of the dwelling in the cases provided for in articles 1664p to 1664v.

Also, when an opposition is made to a demand for increase of rent, the tribunal will have to take the criteria set out in article 1664l into account.

Article 1664l:

In deciding an application for revision of rent (article 1664) or an opposition to a demand to amend a lease being extended (article 1664f), the tribunal will, to assess the rental value of the dwelling, have to take the different criteria set out in this article into account.

It will be noted that these criteria permit a functional and realistic assessment of the

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 1663 C.c.)

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.)

Recours du locateur

15. L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre les 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.)

the refund of the expenses reasonably incurred. (Article 1619 C.C.)

13. The lessee may not, without the consent of the lessor, use or keep in the dwelling any substance which constitutes a risk of fire and would have the effect of increasing the insurance premiums of the lessor. (Article 1663 C.C.)

Dangerous substances

14. In the event of fire in the premises leased, the lessee is not liable in damages unless his fault, or that of persons whom he has allowed to have access thereto, is proved. (Article 1643 C.C.)

Fire

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

Recours of lessee

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 1628 C.C.)

RÉVISION DU LOYER ET MAINTIEN DANS LES LIEUX

REVISION OF RENT AND REMAINING ON THE PREMISES

Révision du loyer, nouveau locataire

16. Un nouveau locataire d'un local dont le loyer est plus élevé que celui payé par le locataire précédent peut, dans les deux mois qui suivent le début de l'occupation, en demander la révision, s'il estime que l'augmentation a pour effet de rendre le loyer disproportionné par rapport à la valeur locative. (Article 1664 C.c.)

Prolongation automatique

17. 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. (Article 1664a C.c.)

Avis de non-prolongation ou de modification par le locateur

18. Le locateur qui veut éviter la prolongation d'un bail ou qui veut augmenter le loyer ou modifier toute autre condition pour le renouvellement ou la prolongation d'un bail, doit en aviser par écrit le locataire. (Article 1664b C.c.)

Avis de non-prolongation par le locataire

19. Le locataire qui veut éviter la prolongation d'un bail doit en aviser par écrit le locateur. (Article 1664c C.c.)

16. A new lessee of a dwelling whose rent is greater than that paid by the preceding lessee may, within two months of the beginning of occupancy, apply for revision, if he considers the increase makes the rent disproportionate to the rental value. (Article 1664 C.C.)

Revision of rent, new lessee

17. Every lease with a fixed term of twelve or more months is, at the expiry of its term, extended of right for a term of twelve months.

Automatic extension

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

The parties may however agree to a different extension term. (Article 1664a C.C.)

18. A lessor wishing to avoid extension of a lease or wishing to increase the rent or change any other condition for the renewal or extension of a lease must give notice of it in writing to the lessee. (Article 1664b C.C.)

Notice of non-extension, change in lease by lessor

19. A lessee wishing to avoid extension of a lease must give notice of it in writing to the lessor. (Article 1664c C.C.)

Notice of non-extension lessee

nelle et réaliste puisqu'il est tenu compte de nombreux facteurs économiques comme les conditions du marché. C'est surtout dans cette mesure que ni le locateur ni le locataire ne se trouveront préjudiciés par la décision du tribunal.

Article 1664m:

L'article 1664m édicte une règle qui n'appelle aucun commentaire.

Article 1664n:

L'article 1664n doit se lire en corrélation avec l'article 1661 du projet.

Article 1664o:

L'article 1664o 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.

Cependant, par souci de respecter le principe fondamental du droit du locataire au maintien dans les lieux en matière de bail résidentiel, il a été jugé opportun de lui permettre de s'opposer à l'avis de résiliation. Il devra donc, malgré l'avis, être maintenu dans les lieux à moins que le nouveau propriétaire ne puisse invoquer une cause de reprise de possession ou de résiliation.

REPRISE DE POSSESSION PAR LE LOCATEUR

Articles 1664p à 1664v:

Les articles 1664p à 1664v prévoient les hypothèses où le locateur pourra reprendre

rent, as account is taken of a number of economic factors, such as market conditions. This provision will be of special significance in ensuring that by the decision of the tribunal neither the lessor nor the lessee will suffer prejudice.

Article 1664m:

Article 1664m enacts a rule that needs no comment.

Article 1664n:

Article 1664n should be read in conjunction with article 1661 of the bill.

Article 1664o:

Article 1664o 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.

However, to respect the basic principle of the right of the lessee to remain on the premises for residential lease, it was considered useful to allow him to oppose the notice of cancellation. Then, he shall despite the notice, remain on the premises unless the new proprietor could invoke a cause for retaking possession or cancelling.

RETAKE POSSESSION BY THE LESSOR

Articles 1664p to 1664v:

Articles 1664p to 1664v provide for cases where the lessor could retake possession of

Délai des avis

20. Le délai dans lequel l'avis prévu par les articles 1664*b* (clause numéro 18) et 1664*c* (clause numéro 19) doit être donné est d'au moins:

1. trois mois avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de six mois ou plus;

2. une semaine avant l'arrivée du terme, dans le cas d'un bail à durée fixe de moins de six mois;

3. un mois ou une semaine, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, 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. (Article 1664*d* C.c.)

Opposition à l'avis par le locataire

21. Le locataire qui veut être maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en cours peut former opposition à l'avis de non-prolongation. (Article 1664*e* C.c.)

Opposition à l'avis par le locataire

22. Le locataire qui veut être maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en cours et qui estime que l'augmentation du loyer ou la modification d'une condition du bail a pour effet de rendre le loyer disproportionné par rapport à la valeur locative peut former opposition à l'avis d'augmentation ou de modification. (Article 1664*f* C.c.)

Avis de non-prolongation par le locataire

23. Le locataire qui choisit de quitter les lieux à l'expiration du bail en cours plutôt que de se soumettre à l'augmentation du loyer ou à la modification d'une condition du bail doit en aviser par écrit le locateur. (Article 1664*g* C.c.)

Effet de l'absence d'opposition à l'avis

24. Le locataire qui ne s'oppose pas, dans le délai imparti, à l'avis prévu par l'article 1664*b* (clause numéro 18) est réputé:

1. dans le cas de l'avis de non-prolongation, avoir consenti à quitter les lieux à l'expiration du bail;

2. dans le cas d'une prolongation à des conditions différentes, avoir consenti à rester sur les lieux et avoir accepté l'augmentation de loyer ou la modification d'une condition du bail, à moins qu'il n'ait donné l'avis prévu par l'article 1664*g* (clause numéro 23). (Article 1664*h* C.c.)

Delays for notice

20. The delay within which the notices provided for in articles 1664*b* (clause number 18) and 1664*c* (clause number 19) must be given is at least:

1. three months before the expiry of the term, in the case of a lease for a fixed term of six or more months;

2. one week before the expiry of the term, in the case of a lease for a fixed term of less than six months;

3. one month or one week, in the case of a lease for an indeterminate term 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 within the same delay as such term or, if it exceeds three months, within a delay of three months. (Article 1664*d* C.C.)

Opposition to notice by lessee

21. A lessee wishing to remain on the premises at the expiry of the current lease may make an opposition to the notice of non-extension. (Article 1664*e* C.C.)

Opposition to notice by lessee

22. A lessee who wishes to remain on the premises at the expiry of the current lease and who considers that an increase in rent or a change in a condition of the lease makes the rent disproportionate to the rental value may make an opposition to the notice of increase or change. (Article 1664*f* C.C.)

Notice of non-extension by lessee

23. A lessee electing to leave the premises at the expiry of the current lease instead of accepting an increase in rent or a change in a condition of the lease must give notice of it in writing to the lessor. (Article 1664*g* C.C.)

Effects where notice is opposed

24. The lessee who does not oppose, within the allotted delay, the notice provided for by article 1664*b* (clause number 18) is deemed:

1. in the case of a notice of non-extension, to have agreed to leave the premises at the expiry of the lease;

2. in the case of an extension on different conditions, to have agreed to remain on the premises and to have accepted the increase of rent or change of a condition of the lease, unless he has given the notice provided for by article 1664*g* (clause number 23). (Article 1664*h* C.C.)

possession du local et faire ainsi échec au droit du locataire au maintien dans les lieux. Il en est ainsi lorsque le propriétaire désire l'utiliser à des fins personnelles (articles 1664p et 1664q), y loger un concierge ou un administrateur (article 1664r), le convertir, le rénover, le modifier ou le démolir (article 1664s), le transformer en copropriété (article 1664t). Pour éviter toute fraude, il devra obtenir la permission du tribunal (article 1664u). Enfin, le locateur qui aurait obtenu le droit de reprendre possession pour une fin déterminée ne peut évidemment pas l'utiliser à d'autres fins, sauf autorisation du tribunal: l'article 1664v s'inscrit lui aussi dans la ligne de répression des fraudes.

RÉSILIATION DU BAIL

Articles 1664w à 1664z:

Outre les causes de résiliation prévues dans l'ensemble du projet de réforme du Code civil sur le louage de choses, les articles 1664w à 1664z viennent ajouter certaines règles spécifiques au bail résidentiel. Ainsi l'article 1664w 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 1664x édicte une règle de droit commun qui s'impose d'elle-même. Il va sans dire que le locataire pourrait obtenir des dommages-intérêts du locateur si l'état délabré du local était imputable à ce dernier.

De plus, l'article 1664y 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 1664z, 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.

the premises and so oppose the right of the lessee to remain on the premises. This is so when the proprietor wishes to use them for personal purposes (articles 1664p and 1664q), lodge a janitor or an administrator (article 1664r), convert, renovate, change or demolish them (article 1664s), or convert them into co-ownership (article 1664t). To prevent any fraud, he must obtain permission from the tribunal (article 1664u). Finally, the lessor who has obtained the right to retake possession for a determined object, evidently cannot use it for other purposes, saving the authorization of the tribunal; article 1664v is also designed for the repression of fraud.

CANCELLATION OF LEASE

Articles 1664w to 1664z:

In addition to the causes of cancellation provided in the draft of the Civil Code on lease of things, articles 1664w to 1664z add certain specific rules to residential leases. Thus, article 1664w 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 1664x enacts a rule of common law that is self-explanatory. Needless to say the lessee could obtain damages from the lessor if the dilapidated condition of the premises was imputable to the latter.

Moreover, article 1664y 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 whose delay is determined by the last paragraph of the article.

Finally, section 1664z, 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.

Délai pour
former
opposi-
tion

25. L'opposition prévue par les articles 1664e (clause numéro 21) et 1664f (clause numéro 22) est formée au moyen d'une demande faite au moins:

1. dans les trente jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d (clause numéro 20), devait être donné dans un délai d'au moins trois mois;

2. dans les quinze jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d (clause numéro 20), devait être donné dans un délai d'au moins un mois;

3. dans les cinq jours de l'avis, lorsque cet avis, selon l'article 1664d (clause numéro 20), devait être donné dans un délai de moins d'un mois.

L'avis prévu par l'article 1664g (clause numéro 23) doit être donné dans le même délai. (Article 1664i C.C.)

Extension
du délai

26. Le locataire peut, pour motif grave, former opposition après l'expiration du délai imparti pourvu que le locateur n'en subisse aucun préjudice.

Il en est de même pour l'avis prévu par l'article 1664g (clause numéro 23). (Article 1664j C.C.)

Prolonga-
tion par le
tribunal

27. Le tribunal, sauf les cas de résiliation et de reprise de possession, doit, à la demande du locataire, prolonger le bail pour une période qui, compte tenu de toutes les circonstances, est la moins incommode pour les parties, mais qui ne peut excéder la période prévue pour la prolongation de plein droit.

Le tribunal doit, dans les mêmes conditions, prolonger un bail à durée indéterminée pour une période qui ne peut excéder douze mois.

Il détermine, le cas échéant, le nouveau loyer applicable au bail prolongé.

Il statue, le cas échéant, sur la demande de modification d'une condition du contrat. (Article 1664k C.C.)

Effet de
l'opposi-
tion

28. Avant l'adjudication définitive sur une demande prévue par l'article 1664i (clause numéro 25), le locataire ne peut être expulsé ni être tenu de verser un loyer supérieur à ce qu'il payait précédemment. (Article 1664m C.C.)

Droit de
visite

29. Le locataire qui n'entend pas se prévaloir de la prolongation doit permettre la visite du local à un locataire éventuel. (Article 1664n C.C.)

Delay to
oppose

25. The opposition provided for by articles 1664e (clause number 21) and 1664f (clause number 22) is made by an application:

1. within thirty days of the notice, when such notice, according to article 1664d (clause number 20), had to be given within a delay of at least three months;

2. within fifteen days of the notice, when such notice, according to article 1664d (clause number 20), had to be given within a delay of at least one month;

3. within five days of the notice, when such notice, according to article 1664d (clause number 20), had to be given within a delay of less than one month.

The notice provided for in article 1664g (clause number 23) must be given within the same delay. (Article 1664i C.C.)

Extens
of dela

26. The lessee may, for a serious reason, make an opposition after the expiry of the prescribed delay provided that the lessor suffers no prejudice thereby.

The same applies to the notice provided for in article 1664g (clause number 23). (Article 1664j C.C.)

27. The tribunal, except in cases of cancellation and repossession, must, on application of the lessee, extend the lease for a term which, under the circumstances, is least inconvenient for the parties but is not to exceed the term provided of right for extension.

Extens
by tribuna

The tribunal must, on the same conditions, extend a lease with an indeterminate term for a term not to exceed twelve months.

It determines, if need be, the new rent applicable to the extended lease.

It decides, if need be, an application to change a condition of the contract. (Article 1664k C.C.)

28. Before final adjudication on the application provided for in article 1664i (clause number 25), a lessee cannot be evicted or obliged to pay a rent greater than that he was paying previously. (Article 1664m C.C.)

Effect
opposi

29. A lessee who does not intend to avail himself of the extension must allow the dwelling to be visited by a prospective lessee. (Article 1664n C.C.)

Right
visit

Article 1665:

L'article 1665 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 1665a:

Les articles 1665a à 1665k viennent prohiber certaines conventions ou certaines situations de fait.

L'article 1665a 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 1665b:

Toujours dans le même esprit, l'article 1665b empêche le locateur d'exiger d'avance 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 1665c:

Cette disposition est le corollaire d'un système où la lésion entre majeurs devient une cause de révision du loyer. Toute clause qui aurait pour effet de faire varier celui-ci rendrait illusoire les principes consacrés en matière de bail résidentiel.

Toutefois, pour accorder le droit avec une certaine pratique, les clauses d'indexa-

Article 1665:

Article 1665 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 making a contract with a new lessee.

PROHIBITIONS

Article 1665a:

Articles 1665a to 1665k prohibit certain agreements or certain de facto situations.

The object of article 1665a 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 1665b:

Again in the same vein, article 1665b prevents the lessor from exacting in advance 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 1665c:

This provision is the corollary of a system in which lesion between major persons is cause for revision of the rental. Any clause that would vary it would nullify the effect of established principles in residential leasing.

However, to make law agree with practice, clauses of exoneration will be admitted to

REPRISE DE POSSESSION PAR LE LOCATEUR

RETAKE OF POSSESSION BY THE LESSOR

Occupation par le locateur ou sa famille 30. Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour l'habiter lui-même ou pour y loger son conjoint, un parent, un allié ou toute autre personne dont il est le principal soutien. (Article 1664*p* C.c.)

Occupation par un employé du locateur 31. Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour y loger une personne chargée de l'administration, de l'entretien ou de la surveillance de l'immeuble (Article 1664*r* C.c.)

Modifications au local 32. Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour en changer la destination, y effectuer des rénovations majeures, le fusionner à un autre, le diviser ou le démolir. (Article 1664*s* C.c.)

Conversion en copropriété 33. Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour convertir l'immeuble en copropriété conformément à l'article 441*b*. (Article 1664*t* C.c.)

Autorisation du tribunal nécessaire 34. Le locateur qui veut reprendre possession du local doit en demander l'autorisation au tribunal dans le délai prévu par l'article 1664*d* (clause numéro 20). (Article 1664*u* C.c.)

Utilisation à une autre fin prohibée 35. Sauf autorisation du tribunal, et sous réserve du droit du locataire évincé à être indemnisé, suivant les circonstances, le locateur qui a repris possession du local ne peut, dans l'année qui suit cette reprise, l'utiliser à une autre fin. (Article 1664*v* C.c.)

RÉSILIATION DU BAIL

Retard dans paiement du loyer 36. 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 1664*w* C.c.)

Local dangereux 37. 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*x* C.c.)

Décès du locataire 38. 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.

30. The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to occupy it himself or to lodge his consort, a relative, or any other person of whom he is the main support. (Article 1664*p* C.C.)

31. The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to lodge a person entrusted with the administration, upkeep or supervision of the immovable. (Article 1664*r* C.C.)

32. The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to change its destination, make major alterations, join it with another, divide or demolish it. (Article 1664*s* C.C.)

33. The lessor may, at the expiry of the lease, retake possession of the dwelling to convert the immovable into co-ownership in accordance with article 441*b*. (Article 1664*t* C.C.)

34. The lessor wishing to retake possession of the dwelling must ask the authorization of the tribunal within the delay provided for by article 1664*d* (clause number 20). (Article 1664*u* C.C.)

35. Except for authorization by the tribunal, and subject to the right of the evicted lessee to be indemnified, according to the circumstances, the lessor who has retaken possession of the dwelling cannot, during the year following such repossession, use it for another purpose. (Article 1664*v* C.C.)

CANCELLATION OF LEASE

36. 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 1664*w* C.C.)

37. 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*x* C.C.)

38. The heir or legatee of a deceased lessee may obtain cancellation of the current lease.

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

tion seront admises dans la mesure où elles ne portent que sur les variations de taxes municipales ou scolaires et de primes d'assurance. Ce tempérament ne vaut que pour les baux à moyen ou à long terme et le réajustement ne pourra se faire que suivant les modalités prévues par le troisième alinéa de l'article.

Article 1665d:

Les clauses de déchéance de terme ont pour effet de provoquer un déséquilibre certain entre les prestations des parties. C'est pourquoi l'article 1665d les rend inefficaces.

Article 1665e:

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 1665f:

Le premier paragraphe de l'article 1665f 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 loca-

the extent that they bear only on variations of municipal or school taxes and of insurance premiums. Such compromise is valid only for average or long term leases and readjustment may be effected only according to the terms and conditions provided for by the third paragraph of the article.

Article 1665d:

Clauses of forfeiture of term cause a certain lack of balance between the obligations of the parties. That is why article 1665d renders them void.

Article 1665e:

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 1665f:

The first paragraph of article 1665f 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

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

39. 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. (Article 1665 C.c.)

PROHIBITIONS

40. 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. (Article 1665a C.c.)

41. 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 1665b C.c.)

42. Est sans effet toute convention visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail.

Toutefois, dans les baux à durée fixe de plus de douze mois, les parties peuvent convenir que le loyer sera réajusté en fonction de toute variation, en cours de bail, du montant des taxes municipales ou scolaires affectant l'immeuble et des primes d'assurance-incendie et d'assurance-responsabilité.

Ce réajustement ne peut avoir lieu au cours des douze premiers mois du bail et ne peut avoir lieu plus d'une fois au cours de chaque période additionnelle de douze mois.

En cas de contestation sur le montant du réajustement, les parties peuvent s'adresser au tribunal. (Article 1665c C.c.)

43. Est sans effet toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer. (Article 1665d C.c.)

44. Est sans effet:

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

2. toute convention visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute. (Article 1665e C.c.)

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

39. 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. (Article 1665 C.C.)

PROHIBITIONS

40. 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.

He cannot exact any other amount, in the form of a deposit or otherwise. (Article 1665a C.C.)

41. The lessor shall not 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 1665b C.C.)

42. Every clause directly or indirectly intended to vary the rent during the term of the lease is without effect.

However, as regards leases for a fixed term of more than twelve months, the parties may agree that the rent will be readjusted to reflect any change, during the term of the lease, in the amount of the municipal or school taxes imposed on the immovable and the premiums for fire insurance and liability insurance.

The readjustment shall not be made during the first twelve months of the lease nor more than once during each additional term of twelve months.

In case of disagreement on the amount of the readjustment, the parties may apply to the tribunal. (Article 1665c C.C.)

43. Every clause to forfeit the term for payment of the rent is without effect. (Article 1665d C.C.)

44. 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 1665e C.C.)

Abandon
du local

Abandon
ment of
premises

Paiement
du loyer
et dépôt

Payment
of rent
and
deposit

Remise de
chèques

Issue of
cheques

Variation
du loyer

Variation
of rent

Déchéan-
ce de
terme

Forfeitu
of term

Exonéra-
tion de
responsa-
bilité et
responsa-
bilité sans
faute

Exemp-
tion from
liability
and
liability
without
fault

taire, souvent ignorant de ses droits, s'y serait soumis sans protester. Le contrat, 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.

Article 1665g:

L'article 1665g 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 1665h:

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 1665i:

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 1665j:

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

Article 1665k:

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.

constitute an instrument of exploitation: The principles which inspire the bill have for their object to reestablish justice in contracts.

Article 1665g:

Article 1665g 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 1665h:

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 1665i:

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 1665j:

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 1665k:

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

Clause pénale	45. Est annulable ou réductible:	45. The following may be annulled or reduced:	Penal clause
	1) toute clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur;	1. every penal clause in which the amount provided for exceeds the damage actually sustained by the lessor;	
Clause abusive	2) toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive ou exorbitante. (Article 1665f C.c.)	2. every clause which, in the circumstances, is harsh, excessive or unconscionable. (Article 1665f C.C.)	Unconscionable clause
Discrimination	46. 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 1665g C.c.)	46. 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 1665g C.C.)	Discrimination
Augmentation de la famille	47. 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 1665h C.c.)	47. 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 1665h C.C.)	Family increase
Achat de meubles à tempérament	48. Est sans effet toute convention par laquelle le locataire s'oblige à ne pas acheter de meubles à tempérament. (Article 1665i C.c.)	48. Every agreement by which the lessee obliges himself not to buy moveables by instalment purchase is without effect. (Article 1665i C.C.)	Purchase of moveables on instalment pl
Serrures	49. Les serrures d'accès à un local ne peuvent être changées que du consentement des parties ou avec l'autorisation du tribunal. (Article 1665j C.c.)	49. Locks allowing access to the dwelling may be changed only with the consent of the parties or with the authorization of the tribunal. (Article 1665j C.C.)	Locks
Clause d'habitabilité	50. Est sans effet toute convention par laquelle le locataire reconnaît que le local est en bon état d'habitabilité. (Article 1665k C.c.)	50. Every agreement by which the lessee acknowledges that the dwelling is in good condition is without effect. (Article 1665k C.C.)	Good condition

INFRACTIONS

OFFENCES

Remise d'un bail écrit	51. Si les parties conviennent de conclure 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 cédule qui suit l'article 1665w, C.c. y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge. (Article 1665l C.c.)	51. 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 1665w, including the notice, titles and marginal notes. (Article 1665l C.C.)	Remittance of copy of lease in writing
Remise d'un écrit, bail verbal	52. 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, intégralement et en la manière y indiquée, la section II de la cédule qui suit l'article 1665w, C.c. y compris l'avertissement, les titres et les indications en marge. (Article 1665m C.c.)	52. 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 1665w, including the notice, titles and marginal notes. (Article 1665m C.C.)	Remittance of writing for oral lease
Contenu du bail	53. Dans le cas d'un local d'habitation visé par les articles 1653 et 1654, l'avertissement contenu dans la section II de la	53. In the case of a dwelling contemplated by articles 1653 and 1654, the notice contained in section II of the form attached	Content of lease

Articles 1665l à 1665w:

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 1665l:

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 1665l 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 1665w. 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 1665m:

Comme la formule de bail-type a pour principal objet de renseigner les parties sur leurs droits et obligations, l'article 1665m 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 1665m aurait pour effet de créer une forme de discrimination et de mettre le locataire d'un bail verbal dans une situation défavorisée.

Articles 1665l to 1665w:

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 1665l:

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 1665l 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 1665w 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 1665m:

Since the main object of the standard form of lease is to inform the parties of their rights and obligations, article 1665m 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 1665m would result in creating a form of discrimination and put the lessee of a verbal lease in an unfair position.

cédule qui suit l'article 1665*w*, C.c., doit aussi contenir successivement:

1. une mention indiquant la catégorie visée par l'un des paragraphes des articles 1653 et 1654 à laquelle le bail appartient;
2. la stipulation suivante:

« En conséquence, si le locateur refuse de prolonger le bail à son expiration ou exige alors un loyer plus élevé, le locataire ne peut demander au tribunal de prolonger le bail ou de fixer le loyer. » (Article 1665*n* C.c.)

54. Le bail et l'écrit prévus par les articles 1665*l* (clause numéro 51) et 1665*m* (clause numéro 52) doivent être rédigés en français ou en anglais, au choix du locataire. (Article 1665*o* C.c.)

55. Les caractères du bail ou de l'écrit prévus par les articles 1665*l* et 1665*m* doivent, s'il est imprimé, être d'au moins:

1. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant pour les indications en marge;

2. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant, en lettres capitales, pour les titres;

3. 12 points sur corps 13 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant, pour le mot « avertissement » qui se trouve au début de la section II. Ce mot doit être composé en lettres capitales et en gras;

4. 10 points sur corps 11 et de largeur équivalente au caractère « Times Roman » courant pour le reste du contrat. (Article 1665*p* C.c.)

56. 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 1665*q* C.c.)

57. 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 1665*r* C.c.)

58. Quiconque contrevient aux dispositions des articles 1664*v* (clause numéro 35),

as a schedule after article 1665*w* must also include successively:

1. a mention of the class contemplated by any paragraph of articles 1653 and 1654 to which the lease belongs;
2. the following stipulation:

"Therefore, if the lessor refuses to extend the lease at its expiry or requires a greater rent, the lessee shall not apply to the tribunal to extend the lease or fix the rent." (Article 1665*n* C.C.)

54. The lease and the writing contemplated by articles 1665*l* (clause number 51) and 1665*m* (clause number 52) shall be drawn up in French or in English, at the option of the lessee. (Article 1665*o* C.C.)

55. The type used for the lease or writing contemplated in articles 1665*l* and 1665*m* shall, if printed, be not smaller than:

1. for marginal notes, twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width;

2. for titles, capitals of twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width;

3. twelve-point face on thirteen-point body and of standard "Times Roman" face width for the word "notice" at the beginning of section II. This word must be set in bold-faced capitals;

4. ten-point face on eleven-point body and of standard "Times Roman" face width for the remainder of the contract. (Article 1665*p* C.C.)

56. 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 1665*q* C.C.)

57. No person may refuse to make a lease or discriminate 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 1665*r* C.C.)

58. Whoever contravenes articles 1664*v* (clause number 35), 1665*j* (clause number

Langue
de l'écrit

Caractères
d'imprimerie

Discrimination
envers les
enfants

Discrimination
pour
autres
motifs

Infraction
et peine

Langue
of the
writing

Type

Discrimination
against
children

Discrimination
for other
reasons

Offence
and
penalty

Article 1665n:

Les articles 1653 et 1654 exemptent certains baux résidentiels de l'application des principes de la détermination du loyer et du maintien dans les lieux. Il faut, dès lors, que le locataire, dans ce cas, puisse connaître la mesure de sa protection. C'est ce qui explique la règle consacrée par l'article 1665n.

Article 1665o:

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 1665p:

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 1665p indique la grosseur minimum des caractères qui devront être employés.

Articles 1665q et 1665r:

Le droit au logement est essentiel: c'est ce qui explique les dispositions de l'article 1665q.

De plus, la discrimination doit, dans une société évoluée, être prohibée (article 1665r; voir les commentaires sous l'article 1665g).

Articles 1665s à 1665u:

Les articles 1665s et 1665t précisent les infractions (reprise de possession frauduleuse du local: article 1664v; changement unilatéral des serrures: article 1665j; remise d'un bail ou d'un écrit non conforme à la formule imposée: articles 1665l, 1665m et 1665n; langue de l'écrit: article 1665o; caractères d'imprimerie: article 1665p; for-

Article 1665n:

Articles 1653 and 1654 exempt certain residential leases from the application of principles for fixing of rent and remaining on the premises. The lessee must then, in such case, know the extent of his protection. That explains the rule established by article 1665n.

Article 1665o:

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 1665p:

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 1665p indicates the minimum size of type to be used.

Articles 1665q et 1665r:

The right to housing is essential: that is what justifies the provisions of article 1665q.

Furthermore, discrimination must, in an open society, be prohibited (article 1665r; vide the commentary under article 1665g).

Articles 1665s to 1665u:

Articles 1665s and 1665t specify the offences (fraudulent retaking of possession of the dwelling: article 1664v; unilateral changing of locks: article 1665j; sending of a lease or writing not true to the imposed form: articles 1665l, 1665m and 1665n; language of the writing: article 1665o; type: article 1665p; forms of discrimination: arti-

1665j (clause numéro 49) ou 1665l à 1665r (clauses numéros 51 à 57) commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction. (Article 1665s C.c.)

59. Quiconque exige du locataire une prestation autre que celles permises par les articles 1665a, 1665b et 1665c (clauses numéros 40, 41 et 42) commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500 pour chaque infraction. (Article 1665t C.c.)

60. La contravention à l'un des articles mentionnés aux articles 1665s et 1665t (clauses numéros 58 et 59) ne permet pas de demander la nullité du bail. (Article 1665u C.c.)

61. Les poursuites en vertu des articles 1665s et 1665t (clauses numéros 58 et 59) 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. (Article 1665v C.c.)

62. Le tribunal qui condamne à l'amende une personne accusée d'une infraction mentionnée aux articles 1665s ou 1665t (clauses numéros 58 et 59) 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 1665w C.c.)

49) or 1665l to 1665r (clauses number 51 to 57), 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 1665s C.C.)

59. Whoever requires from the lessee any payment other than that authorized by articles 1665a, 1665b and 1665c (clauses number 40, 41 and 42) 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 1665t C.C.)

60. Contravention of any of the articles mentioned in articles 1665s and 1665t (clauses number 58 and 59) does not allow a person to demand the nullity of the lease. (Article 1665u C.C.)

61. Proceedings under articles 1665s and 1665t (clauses number 58 and 59) 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. (Article 1665v C.C.)

62. The tribunal condemning a person accused of an offence mentioned in articles 1665s or 1665t (clauses number 58 and 59) to a fine may, at the request of the victim, order the accused to reimburse him any amount collected without title or pay him the damages incurred by him from the commission of the offence.

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 1665w 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 . . .)

DIVISION III

ADDITIONAL CLAUSES

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

Effet de
l'infraction

Procédure

Effects
offence

Proceedings

mes de discrimination: articles 1665q et 1665r; exigence par un locateur de prestations autres que celles permises par les articles 1665a à 1665c).

Toutefois la contravention aux dispositions énumérées aux articles 1665s et 1665t, 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.

Articles 1665v et 1665w:

Ces deux articles déterminent les modalités de la poursuite. On notera qu'avec l'article 1665w 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.

cles 1665q and 1665r; exacting by a lessor of allowances other than those permitted by articles 1665a to 1665c).

However, a contravention of the provisions enumerated in articles 1665s and 1665t, 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.

Articles 1665v and 1665w:

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

En foi de quoi, j'ai signé, à

ce jour de

19.....

In witness whereof I have signed at ...

this day of

19....

.....

Locateur

.....

Locataire

.....

Lessor

.....

Lessee

.....

Témoin (si désiré)

.....

Témoin (si désiré)

.....

Witness (if required)

.....

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 ».

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. 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 ».

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".

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. »

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. 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 1664o. »

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 1664o."

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

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

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 1664o. »

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 1664o."

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; ».

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;"

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 22:

Les articles 2 à 22 de la loi contiennent des dispositions de concordance avec d'autres articles du Code civil et avec le Code de procédure civile. On y trouve 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 1664a.

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 22:

Articles 2 to 22 of this act contain provisions for concordance with other articles of the Civil Code. The transitional provisions are also found there. 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 1664a.

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.

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

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 1664a du Code civil, tout bail à durée fixe de douze mois ou plus qui expire le 30 avril ou le

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.

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

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 “lessee”.

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 1664a of the Civil Code, every lease for a fixed term of twelve months or more termi-

1^{er} mai de l'année 1974 est prolongé de plein droit jusqu'au 30 juin de l'année 1975.

18. Le deuxième paragraphe de l'article 1653 ne s'applique qu'aux immeubles construits après la mise en vigueur de la présente loi.

19. Dans le cas d'un bail à durée fixe qui expire entre le 1^{er} janvier 1974 et le 1^{er} mai 1974, l'avis prévu par les articles 1664*b* et 1664*c* du Code civil est réputé donné en temps utile pourvu qu'il soit donné avant l'expiration du bail, nonobstant les délais prévus par les premier et deuxième paragraphes de l'article 1664*d* du Code civil.

L'opposition prévue par les articles 1664*e* et 1664*f* du Code civil est formée au moyen d'une demande faite dans les cinq jours de l'avis nonobstant les délais prévus par l'article 1664*i* du Code civil.

20. Nonobstant l'article 1631 du Code civil, dans le cas d'un bail à durée indéterminée consenti pour des fins industrielles, commerciales, professionnelles ou artisanales, et qui est en vigueur le 1^{er} janvier 1974, l'avis de résiliation prévu par l'article 1630, s'il est donné entre le 1^{er} janvier 1974 et le 31 décembre 1974, est d'un mois ou d'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 est donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois.

21. La présente loi s'applique, dès sa mise en vigueur, au bail conclu, renouvelé ou prolongé avant cette date.

Toutefois, les articles 1659, 1664*z*, 1665*a*, 1665*b*, 1665*c*, 1665*k* et 1665*l* à 1665*u* ne s'appliquent qu'au bail conclu, renouvelé ou prolongé après la mise en vigueur de la présente loi.

22. La présente loi entrera en vigueur à la date qui sera fixée par proclamation du lieutenant-gouverneur en conseil.

nating on April 30 or May 1 in the year 1974 is extended of right to the 30th of June of the year 1975.

18. The second paragraph of article 1653 applies only to immoveables built after the coming into force of this act.

19. In the case of a lease for a fixed term terminating between January 1 1974 and May 1 1974, the notice provided for in articles 1664*b* and 1664*c* 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 first and second paragraphs of article 1664*d* of the Civil Code.

The opposition contemplated by articles 1664*e* and 1664*f* of the Civil Code is made by an application within five days from the notice notwithstanding the delays provided in article 1664*i* of the Civil Code.

20. Notwithstanding article 1631 of the Civil Code, in the case of a lease for an indeterminate term made for industrial, commercial, professional or handicraft purposes, in force on January 1 1974, the notice of termination contemplated by article 1630, if it is given between January 1 1974 and December 31 1974, one month or one week, accordingly as the rent is payable by the month or by the week.

If the lease is payable by another term, the notice is given within the same delay as that term, or, if it exceeds three months, within a delay of three months.

21. This act on coming into force applies to every lease made, renewed or extended before that date.

However articles 1659, 1664*z*, 1665*a*, 1665*b*, 1665*c*, 1665*k* and 1665*l* to 1665*u* apply only to leases made, renewed or extended after the coming into force of this act.

22. This act shall come into force on the date to be fixed by proclamation of the Lieutenant-Governor in Council.