

---

Troisième session, vingt-neuvième Législature

---

---

Third Session, Twenty-Ninth Legislature

---

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

## Projet de loi 78

## Bill 78

Loi concernant le louage de choses

An Act respecting the lease  
and hire of things

---

Première lecture

---

---

First reading

---

M. CHOQUETTE



---

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

1972

## 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.

###### « § 2.—*Obligations du locateur.*

« **1603.** Le locateur doit:

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

## Bill 78

An Act respecting the lease  
and hire 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 OR HIRE 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.** The lease is for a fixed or an indeterminate period.

###### “§ 2.—*Obligations of the lessor.*

“**1603.** The lessor must:

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

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce projet reproduit 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 plusieurs d'entre elles.*

## INTRODUCTION

*A 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 plus 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, partiellement, 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 section contient quelques innovations et ali-*

## EXPLANATORY NOTES

*This bill reproduces the report on the lease and hire of things prepared by the body entrusted with revising the Civil Code, which is called the "Office on revision of the Civil Code".*

*This report consists of an introduction, followed by the amendments proposed to the Civil Code by the Office, and comments on many of the proposals.*

## INTRODUCTION

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

*This draft integrates the reports submitted by the Office on revision of the Civil Code with part of 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 tenants or landlords before the law.*

## PROVISIONS APPLICABLE TO ALL CLASSES OF LEASES

*Section First of the draft contains provisions applicable to all classes of leases (civil, commercial, industrial, and of moveables and immoveables). This section contains a number of new provisions and brings the*

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.

« **1604.** Le locateur doit, en cours de bail, faire toutes les réparations autres que locatives.

« **1605.** 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.

« **1606.** Le locateur ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose.

« **1607.** Le locateur n'est pas responsable des troubles de fait que des tiers apportent à la jouissance de la chose, sous réserve des dispositions des articles 1629 et 1630.

Toutefois, si la chose est détruite par le fait d'un tiers, le locataire peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

« **1608.** 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.

« **1609.** 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.

« **1610.** Si le tribunal a accordé une diminution de loyer, le locateur qui a

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 continuance of the lease.

“**1604.** The lessor must, during the course of the lease, make all necessary repairs other than lessee's repairs.

“**1605.** The lessor must warrant the lessee against latent defects in the thing leased which prevent or diminish its use, whether known to the lessor or not.

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

“**1606.** The lessor cannot, during the course of the lease, change the form or the destination of the thing.

“**1607.** The lessor is not liable for disturbance of enjoyment of the thing by the act of a third party, subject to articles 1629 and 1630.

However, if the thing is destroyed by the act of a third party, the lessee may, according to the circumstances, obtain a reduction in the rent or the rescission of the lease.

“**1608.** The lessor is obliged to 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 rescission of the lease, and damages.

“**1609.** Inexecution of an obligation by the lessor entitles the lessee to demand, in addition to damages:

1. specific performance of the obligation in cases where it is allowed;
2. rescission of the contract if the inexecution causes him serious prejudice;
3. reduction in the rent.

“**1610.** If the tribunal has granted a reduction in the rent, the lessor who

gne 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 1609 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. De plus, en accord avec les usages et la jurisprudence, l'article 1613 impose au locataire qui entend sous-louer, l'obligation d'obtenir l'autorisation du locateur qui, par ailleurs, ne saurait la refuser sans motif grave. L'article 1620, 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 SPÉCIFIQUE 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 1629 et 1630 établissent les obligations et recours respectifs des colocataires d'un édifice à logements multiples et déterminent la responsabilité du locateur commun. L'article 1636 instaure par ailleurs un régime nouveau de reconduction tacite, laquelle, jusqu'ici, suscitait de graves difficultés pour les justiciables. Les articles 1641 à 1644 dissipent les ambiguïtés et contradictions actuelles concernant les effets sur le bail de la vente volontaire ou judiciaire de l'immeuble: avec les solutions proposées, le locataire, malgré la vente de l'immeuble, pourra rester sur les lieux jusqu'à la fin du bail dans la plupart des cas.

Civil Code into agreement with court decisions that over the course of time have appeared compatible with the requirements of lease and hire of things. Article 1609 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. Furthermore, in accordance with jurisprudential practice, article 1613 obliges a lessee intending to sub-let to obtain the lessor's permission, which cannot be refused without serious reason. Article 1620, 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

Section Second contains specific rules on leases of immoveables, including leases of dwellings. These special rules make the general provisions of Section First more explicit, or mitigate or make exceptions of 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 1629 and 1630 establish the respective obligations and recourses of lessees of dwellings in the same immoveable and determine the liability of the lessor in common. Article 1636 introduces a new system of tacit renewal which till now caused serious difficulty to persons before the courts. Articles 1641 and 1644 dispel the existing ambiguities and contradictions concerning the effects on the lease of voluntary or judicial sale of the immoveable; with the solutions proposed, the lessee may despite the sale remain on the premises until the lease ends, in most cases.

remédié au défaut a droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

« § 3.—*Obligations du locataire.*

« **1611.** 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.

« **1612.** Le locataire ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose.

« **1613.** 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.

Est sans effet toute convention incompatible avec les dispositions du présent article.

« **1614.** 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, soit conformément à l'usage des lieux, n'est pas réputé fait par anticipation.

« **1615.** 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.

« **1616.** Le locataire doit permettre au locateur de vérifier l'état de la chose.

Le locateur doit user de ce droit de façon raisonnable.

« **1617.** Le locataire doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, sauf les changements résultant de la vétusté, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

has remedied the defect is entitled to re-establish the rent for the future.

« § 3.—*Obligations of the lessee.*

“**1611.** The lessee must:

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

“**1612.** The lessee cannot, during the course of the lease, change the form or the destination of the thing.

“**1613.** The lessee cannot sublet all or part of the thing or assign his lease without the consent of the lessor, who cannot refuse it without reasonable cause.

Every agreement inconsistent with this article is without effect.

“**1614.** The sub-lessee 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 sub-lessee either in virtue of a stipulation in the lease or in accordance with the usage of the place are not deemed to be made in advance.

“**1615.** 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 has allowed to have access thereto.

“**1616.** The lessee must permit the lessor to ascertain the condition of the thing.

The lessor must exercise this right in a reasonable manner.

“**1617.** The lessee must return the thing in the condition in which he received it, with the exception of changes resulting from age, a fortuitous event or an irresistible force.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL  
D'UN LOCAL D'HABITATION

PARTICULAR RULES ON LEASES  
OF DWELLINGS

*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 1652).*

*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 reintroduisent 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 celle 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 1664a et 1664c). Le tribunal devra, à cet égard, tenir compte des divers facteurs énumérés à l'article 1664n, qui peuvent conduire à l'établissement d'un loyer juste et raisonnable pour les deux parties en cause, (article 1664n).*

*Ces dispositions sur la détermination du loyer et le droit du locataire au maintien dans les lieux ne s'appliquent cependant pas aux immeubles neufs pour une période de cinq ans, à compter de la fin des travaux (article 1650).*

*De plus, le projet vise à écarter du contrat de location d'un local d'habitation certaines clauses abusives qu'une partie peut imposer à l'autre (articles 1665 à 1665i). Ainsi*

*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 1652).*

*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 (articles 1664a and 1664c). The tribunal must in this regard take the various factors listed in article 1664n into account, to enable the fixing of a fair and reasonable rent for both parties to the case (article 1664n).*

*These 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 after completion (article 1650).*

*The draft also seeks to eliminate certain excessive clauses from dwelling leases that one party might impose on the other (articles 1665 to 1665i). Thus, clauses which exonerate*

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.

« **1618.** 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.

« **1619.** 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.

Est sans effet toute convention incompatible avec les dispositions du présent article.

« **1620.** 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.

« **1621.** Le locataire est tenu des menues réparations d'entretien.

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

« **1622.** L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;

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

The condition of the thing may be established by a description drawn up 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.

“**1618.** The lessee may, upon the termination of the lease, remove improvements and additions which he made to the thing.

If it 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.

“**1619.** 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 rescission of the lease if the repairs are such as to cause him serious prejudice.

Every agreement inconsistent with this article is without effect.

“**1620.** 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.

“**1621.** The lessee is obliged to make certain lesser repairs for upkeep.

He is not however obliged to make such lessee's repairs if they result from age, fortuitous event or irresistible force.

“**1622.** Inexecution of an obligation by the lessee entitles the lessor to demand, in addition to damages:

1. specific performance of the obligation, in cases where it is allowed;

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



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 (article 1665c), 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 (article 1665f), 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 (1665g).

#### INFRACTIONS

La section III de ce projet prévoit certaines dispositions dont la violation est assortie de sanctions pénales. Ainsi, tout en reconnaissant que le bail ne saurait être placé dans la catégorie des contrats formalistes, le projet impose certaines obligations relatives à la reproduction, dans un bail écrit, de certaines clauses jugées essentielles à la sous-location, à la jouissance normale des locataires d'un même immeuble, au recours du locataire dont la jouissance est troublée, à la non responsabilité du locataire, en cas d'incendie, si sa faute n'est pas prouvée, aux obligations du locateur et du locataire, à la détermination du loyer et au maintien dans les lieux (article 1665j). Ces dispositions précisent, en somme, les éléments de base du bail-type.

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

#### 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.

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

#### Article 1601:

L'article ne reprend pas l'explication qui apparaissait aux articles 1605 et 1606 du

the lessor or limit his liability and clauses intended to make the lessee liable for damage caused without his fault (article 1665c), clauses that discriminate on the basis of race, belief, sex, colour, nationality, ethnic origin, birthplace or language of a lessee (article 1665f), 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 (1665g), are declared to be without effect.

#### OFFENCES

Section Third of the draft makes several provisions to which penal sanctions are attached for contravention. For example, while recognizing that lease cannot be classified as a formal contract, the draft imposes obligations in respect of the reproduction in a written lease of certain clauses deemed essential that regard sub-letting, normal enjoyment by lessees in the same building, the recourse of a lessee whose enjoyment is disturbed, the lessee's non-liability in case of fire if his fault is not proved, the obligations of the lessor and the lessee, the fixing of the rent, and remaining on the premises. That is, these provisions set out the basic constituents of a model lease.

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

#### 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.

It is to be noted that in the bill as a whole the word "lease" is at times used to mean "lease and hire of things".

#### Article 1601:

This article does not repeat the explanation given in articles 1605 and 1606 of the Civil

« § 4.—*Expiration du contrat.*

« **1623.** Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme.

« **1624.** La partie qui entend résilier un bail à durée indéterminée doit donner à l'autre un avis à cet effet.

« **1625.** L'avis est de :

1. six mois, pour les locaux servant à des fins industrielles, commerciales ou professionnelles;

2. un mois ou une semaine, pour les locaux d'habitation non soumis aux articles 1647 et suivants, selon que l'occupation a duré six mois ou moins de six mois, sous réserve des usages de l'hôtellerie;

3. trois jours, pour les meubles.

« **1626.** Le bail n'est pas résilié par par le décès de l'une des parties.

« **1627.** Dans une action en résiliation pour défaut de paiement du loyer, le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le loyer, les intérêts et les frais.

« SECTION II.

« RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL IMMOBILIER.

« § 1.—*Dispositions générales.*

« **1628.** 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.

« **1629.** 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

“§ 4.—*Termination of the contract.*

“**1623.** The lease for a fixed period terminates of right at the expiry of the period.

“**1624.** The party who intends to rescind a lease with an indeterminate period must give a notice to that effect to the other party.

“**1625.** The notice is of:

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

2. one month or one week, for dwellings not subject to articles 1647 and following, according to whether occupancy continued for six months or less than six months, subject to usage in the hotel trade;

3. three days, for moveables.

“**1626.** The lease is not rescinded by the death of either party.

“**1627.** In an action for rescission for failure to pay rent, the lessee may avoid the rescission by paying, before judgment, the rent with interest and costs.

“SECTION II.

“RULES PARTICULAR TO LEASE OF AN IMMOVEABLE.

“§ 1.—*General provisions.*

“**1628.** Any person occupying an immoveable by sufferance of the owner is presumed to be a lessee, saving his proof to the contrary.

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

“**1629.** 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 other lessees for damage which may result from a violation of this obligation, either on his

*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:*

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

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

*Article 1604:*

*L'obligation du locateur est, en cours de bail, réduite aux réparations non locatives. Cette disposition doit se lire en corrélation avec l'article 1621.*

*Article 1605:*

*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 1606:*

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

*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 and hire.*

*Article 1602:*

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

*Article 1603:*

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

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

*Article 1604:*

*The lessor's obligation, during the course of the lease, is confined to repairs other than lessee's repairs. This provision must be read in conjunction with article 1621.*

*Article 1605:*

*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 rescinded 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 1606:*

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

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.

Est sans effet toute convention incompatible avec les dispositions du présent article.

« **1630.** Dans les cas prévus par l'article 1629, 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.

Est sans effet toute convention incompatible avec les dispositions du présent article.

« **1631.** Le locateur a, pour la garantie des obligations du locataire, un privilège sur les effets mobiliers qui se trouvent sur les lieux.

« **1632.** Le privilège a pour objet :

1. dans le bail d'un local d'habitation, les effets mobiliers du locataire;

2. dans le bail commercial, industriel ou professionnel, les effets mobiliers et les biens portés à l'inventaire du locataire.

« **1633.** Le privilège a aussi pour objet les effets mobiliers du sous-locataire, jusqu'à concurrence de sa dette envers le locataire.

« **1634.** 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.

own part or on that of persons he allows to have access to the immovable.

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

Every agreement inconsistent with this article is without effect.

« **1630.** In the cases provided for in article 1629, 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 rescission 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, and saving the recourse of the lessor for repayment against the lessee at fault.

Every agreement inconsistent with this article is without effect.

« **1631.** The lessor has, to secure the obligations of the lessee, a privilege upon the moveable effects found on the premises.

« **1632.** The privilege has for its object :

1. in the lease of a dwelling, the moveable effects of the lessee;

2. in a commercial, industrial or professional lease, the moveable effects and the property included in the inventory of the lessee.

« **1633.** The privilege also has for its object the moveable effects of the sub-lessee, in so far as he is indebted to the lessee.

« **1634.** The privilege also has for its object the moveable effects belonging to third persons, 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 third persons.

The privilege does not have for its object the moveable effects that are only temporarily or accidentally on the premises.

## Article 1607:

*Cette disposition innove puisque le locataire dont la jouissance est affectée par la destruction partielle ou totale 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. Il va sans dire que ce recours est exceptionnel puisqu'il implique une situation telle que le locataire se trouve considérablement privé de l'exercice de son droit de jouissance; dans les autres cas, le principe traditionnel est maintenu, voulant que le locateur ne réponde en rien des troubles de fait occasionnés par des tiers.*

## Article 1608:

*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 1609:

*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 1610:

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

## Article 1611:

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

## Article 1607:

*This provision is a change in so far as the lessee whose enjoyment is affected by the partial or total destruction of the object, as a result of the act of a third party, may demand a reduction in his rent or the rescission of the contract, without having to establish the insolvency or the disappearance of the author of the damage. It goes without saying that this recourse is exceptional, since it implies that the lessee finds himself substantially deprived of the exercise of his right of enjoyment; in other cases, the traditional principle is maintained to the effect that the lessor is in no way answerable for disturbance by the wrongful acts of third parties.*

## Article 1608:

*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 1609:

*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 1610:

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

## Article 1611:

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

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

« **1635.** Le privilège du locateur s'étend aux effets qui ont été enlevés de l'immeuble pourvu que la saisie en soit effectuée dans les huit jours de leur enlèvement.

Cependant, la saisie d'un bien d'inventaire n'est valable que si celui-ci continue d'être la propriété du locataire.

« **1636.** 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 cinq 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.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au bail d'un local d'habitation.

« **1637.** La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit ou prolongé.

« **1638.** 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.

Dans le bail d'un local d'habitation, est sans effet toute convention incompatible avec les dispositions du présent article.

« **1639.** Après avoir informé ou tenté d'informer le locateur, et si celui-ci n'agit pas en temps utile, le locataire peut entreprendre lui-même une réparation urgente et nécessaire pour la conservation et l'usage de l'immeuble loué.

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

Dans tous les cas, le locateur doit rembourser au locataire les dépenses raisonnables ainsi encourues.

The notice given to the lessor by the third person shall avail against a subsequent purchaser of the immovable.

“**1635.** The privilege of the lessor also includes the effects which have been removed from the immovable provided that they are seized within eight days from their removal.

However, the seizure of property included in an inventory is valid only if it continues to be the property of the lessee

“**1636.** A lease is tacitly renewed for one year or for the same period, 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 five days without any objection on the part of the lessor.

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

This article does not apply to the lease of a dwelling.

“**1637.** A surety given by a third person to guarantee the execution of the obligations of the lessee does not extend to a renewed or extended lease.

“**1638.** 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.

In the lease of a dwelling, every agreement inconsistent with this article is without effect.

“**1639.** After having informed or attempted to inform the lessor and without the latter acting in due course, the lessee himself may undertake repairs urgent and necessary for the preservation and use of the immovable leased.

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

In all cases, the lessor must reimburse the lessee for reasonable expenses thus incurred.

## Article 1612:

*Cette obligation de ne pas faire, à la charge du locateur aux termes de l'article 1606, est également imposée au locataire.*

## Article 1613:

*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.*

*De plus, cet article est impératif et les parties ne sauraient y déroger.*

## Article 1614:

*Cet article reproduit des règles déjà admises et n'appelle aucun commentaire.*

## Article 1615:

*Cette disposition s'inscrit dans la ligne traditionnelle. L'expression « celle des personnes à qui il en permet l'accès » 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 1616:

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

## Article 1612:

*This obligation not to do, imposed upon the lessor in virtue of article 1606, must also govern the lessee.*

## Article 1613:

*A change has been made to the rule applicable to sub-leases. The draft is the logical outcome of certain requirements.*

*It is worth observing that the majority of contracts now in force prohibit sub-lease 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 sub-let, from the tenant's standpoint, becomes clearly conditional.*

*Furthermore, this article is imperative and the parties cannot derogate from it.*

## Article 1614:

*This article reproduces rules already accepted and needs no further comment.*

## Article 1615:

*This provision follows traditional lines; the expression "persons he has allowed to have access thereto" embraces members of the family, guests, sub-lessees, 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 1616:

*The 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.*

« **1640.** 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 deux mois qui précèdent l'expiration du bail.

Dans un bail à durée indéterminée, le délai de visite coïncide avec celui de l'avis de résiliation prévu par l'article 1625.

Dans les autres baux, le locataire doit permettre la visite et l'affichage pendant un délai raisonnable.

« **1641.** L'aliénation volontaire ou judiciaire ne met pas fin de plein droit au bail à durée fixe.

Quelle que soit sa durée, il reste en vigueur pour une période qui ne peut excéder douze mois à compter de l'aliénation, à moins qu'il n'ait été enregistré.

L'acquéreur qui entend résilier le bail non enregistré doit donner un avis conforme aux dispositions de l'article 1625.

« **1642.** L'aliénation volontaire ou judiciaire ne met pas fin au bail à durée indéterminée. Toutefois l'acquéreur peut le résilier conformément aux dispositions de l'article 1625.

« **1643.** Le locataire dont le bail est enregistré peut demander que l'aliénation judiciaire de l'immeuble soit faite à charge de son bail.

« **1644.** L'extinction du titre du locateur, notamment par l'avènement d'une condition résolutoire, l'exercice d'un droit de rachat, la fin de l'usufruit ou l'ouverture d'une substitution, ne met pas fin de plein droit au bail.

Quelle que soit sa durée, le bail, même s'il a été enregistré, reste en vigueur pour une période qui ne peut excéder douze mois à compter de l'extinction du titre.

« **1645.** 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.

« **1646.** Le bail est résilié par l'expropriation de la chose.

“**1640.** 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 two months preceding the end of the lease.

Where the lease is for an indeterminate period, the visiting period coincides with that of the notice of rescission provided for in article 1625.

In other cases, the lessee must permit visiting and the posting of signs during a reasonable period.

“**1641.** Voluntary or judicial alienation does not of right terminate a lease with a fixed term.

Whatever be its term, it remains in force for a period not to exceed twelve months from the alienation, unless it has been registered.

A purchaser who intends to rescind a lease that has not been registered must give a notice in accordance with article 1625.

“**1642.** Voluntary or judicial alienation does not terminate the lease with an indeterminate period. However, the acquirer may rescind it in accordance with article 1625.

“**1643.** The lessee whose lease is registered may require that the judicial alienation of the immoveable be made subject to his lease.

“**1644.** The extinction of the lessor's title, particularly by the occurrence of a resolatory condition, the exercise of a right of redemption, the termination of usufruct or the opening of a substitution, does not of right terminate the lease.

Whatever be its term, the lease, even if registered, remains in force for a period not to exceed twelve months from the extinction of the title.

“**1645.** The lessee may obtain the eviction of the lessee who continues to occupy the premises after the termination of the lease or after the date agreed upon during the course of the lease.

“**1646.** The lease is rescinded by the expropriation of the thing.



*Des précisions additionnelles ont été apportées dans le bail d'un local d'habitation.*

*Certain additional stipulations have been added in the case of the lease of a dwelling.*

*Article 1617:*

*Puisque le locataire est, par interprétation de l'article 1603, 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 1617:*

*Since, by interpretation of article 1603, 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 1618:*

*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 1618:*

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

*Article 1619:*

*L'article 1619 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 1619:*

*Article 1619 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 rescission of the contract. All depends on the circumstances, in the judgment of the tribunal.*

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.

« **1647.** Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent au bail d'un local habituellement occupé comme lieu d'habitation, avec ses accessoires et dépendances.

« **1648.** Elles s'appliquent même si le locataire utilise une partie des lieux à des fins commerciales, industrielles ou professionnelles, pourvu que cette partie n'excède pas le tiers de la surface totale.

« **1649.** 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).

« **1650.** Les dispositions des articles 1664*a* à 1664*u* ne s'appliquent pas:

1. au bail consenti par un employeur à son employé, accessoirement à un contrat de travail;
2. au bail conclu avant l'expiration des cinq ans qui suivent la date de la fin des travaux d'un immeuble nouvellement construit.

« **1651.** Les dispositions des articles 1664*a* à 1664*u* 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 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

In case of partial expropriation, the lessee may, according to the circumstances, obtain a reduction of rent or the rescission of the lease.

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

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

“I. GENERAL PROVISIONS.

“**1647.** This sub-section applies to the lease of a dwelling regularly occupied as a place of habitation, with its accessories and dependencies.

“**1648.** It applies even if the lessee uses one part of the premises for commercial, industrial or professional purposes, provided that such part does not exceed one-third of the total surface.

“**1649.** 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).

“**1650.** Articles 1664*a* to 1664*u* do not apply to:

1. a lease made by an employer with his employee, accessory to a labour contract;
2. to a lease made before the expiry of five years from the date of the completion of work on a new building.

“**1651.** Articles 1664*a* to 1664*u* 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 Act (1966/1967, chapter 55);
2. to the lease of a dwelling in housing constructed under the Act to authorize

## Article 1620:

*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 1619 et, le cas échéant, des dommages-intérêts.*

## Article 1621:

*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 1622:

*Cet article, comme l'article 1609, 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 du contrat.*

*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 1645 précise que le locataire peut être évincé dès l'expiration du contrat.*

## Article 1623:

*Cette règle, consacrant le droit commun, dissipe l'ambiguïté qui résultait de l'article 1658 du Code civil, lequel considérait que*

## Article 1620:

*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 grave prejudice, he retains the right to elect for rescission of the lease in accordance with article 1619, and damages, as the case may be.*

## Article 1621:

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

## Article 1622:

*Like article 1609, 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.*

*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 1645 provides that the lessee may be evicted on expiry of the contract.*

## Article 1623:

*This rule, establishing the common law, disposes of the ambiguity caused by article 1658 of the Civil Code, which held that only*

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).

« **1652.** Les dispositions de la présente sous-section sont d'ordre public.

Est sans effet toute convention incompatible avec ces dispositions, à moins qu'elle n'ait été autorisée par le tribunal à la demande conjointe des parties, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient.

« **1653.** Toute partie à un bail peut administrer une preuve testimoniale, même pour contredire ou changer les termes de l'écrit.

« **1654.** 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.

« **1655.** Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible.

Est sans effet toute convention par laquelle le locataire accepte d'occuper un local qui n'est pas en bon état d'habitabilité.

« **1656.** Le locateur est tenu d'effectuer toutes les réparations autres que locatives.

« **1657.** Sauf urgence et sous réserve de son droit de faire visiter le local à un locataire éventuel, conformément à l'article 1664<sup>o</sup>, le locateur doit donner au locataire un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de pénétrer dans le local.

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).

“**1652.** The provisions of this subsection are of public order.

Every agreement inconsistent with such provisions is without effect, unless authorized by the tribunal upon the joint application of the parties, when exceptional circumstances so warrant.

“**1653.** Every party to a lease may make proof by testimony, even to contradict or vary the terms of the writing.

“**1654.** 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.

“**1655.** The lessor shall deliver and maintain the dwelling in a condition fit for habitation and give peaceable enjoyment of it.

Every agreement whereby the lessee agrees to occupy a dwelling not in a condition fit for habitation is without effect.

“**1656.** The lessor is obliged to make all repairs other than lessee's repairs.

“**1657.** Except in case of urgency and subject to his right to have a prospective lessee visit the dwelling, in conformity with article 1664<sup>o</sup>, the lessor must give the lessee a previous notice of at least twenty-four hours of his intention to enter the dwelling.

*seul un bail écrit pouvait être conclu pour une durée fixe.*

*Article 1624:*

*Cet article annonce les dispositions de l'article 1625.*

*Article 1625:*

*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 la durée de l'occupation. Le projet simplifie et rectifie les règles actuelles.*

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

*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 1626:*

*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 1627:*

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

*a written lease could be made for a fixed term.*

*Article 1624:*

*This article introduces the provisions of article 1625.*

*Article 1625:*

*The arrangement of a scheme of notices of termination, suitable to leases of uncertain period, 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 length of occupancy. The draft simplifies and corrects the present rules.*

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

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

*Article 1626:*

*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 1627:*

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

« **1658.** Le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté.

« **1659.** 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.

« **1660.** Si le locateur n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles il est tenu par la convention, la loi ou un règlement municipal concernant la sécurité ou la salubrité du local, le locataire peut s'adresser au tribunal pour contraindre le locateur à y procéder dans un délai déterminé ou, à défaut, pour obtenir la résiliation du bail ou la permission de retenir le loyer afin d'y faire procéder.

« **1661.** Le tribunal doit, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, étendre le délai accordé au locateur pour effectuer les réparations ou améliorations, pourvu que demande en soit faite au moins trois jours avant l'expiration de ce délai.

« **1662.** 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.

« **1663.** 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.

« **1664.** Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations ou améliorations effectuées et lui remettre les pièces justificatives des dépenses encourues.

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

« **1664a.** Un nouveau locataire peut, dans les deux mois qui suivent le début

“ **1658.** The lessee must use the dwelling as a prudent administrator and keep it in a good state of cleanliness.

“ **1659.** 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.

“ **1660.** If the lessor does not make the repairs and improvements which he is obliged to make by the agreement, the law or a municipal by-law respecting the safety or sanitary condition of the dwelling, the lessee may apply to the tribunal to compel the lessor to make them within a fixed delay or, if he fails to make them, to obtain the rescission of the lease or leave to withhold the rent so that they may be made.

“ **1661.** The tribunal must, when exceptional circumstances warrant it, extend the delay granted to the lessor to make the repairs or improvements, provided that it is applied for at least three days before the expiry of such delay.

“ **1662.** The tribunal allowing the rent to be withheld fixes the amount that may be withheld and the conditions, and the amount the lessee is authorized to disburse.

“ **1663.** 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 has been authorized to disburse.

“ **1664.** The lessee must render an account to the lessor for the repairs or improvements made and deliver to him vouchers of the expenses incurred.

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

“ **1664a.** A new lessee may, within two months from the beginning of occupancy,

## Article 1628:

*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 1625 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 1629 et 1630:

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

## Article 1628:

*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 1625 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 1629 and 1630:

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

de l'occupation, demander la révision du loyer, si celui-ci est disproportionné par rapport à la valeur locative du local.

« **1664b.** Tout bail à durée fixe de douze mois ou plus est, à l'arrivée de son terme, prolongé de plein droit pour une période de douze mois.

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

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

« **1664c.** 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.

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

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

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

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

3. un mois ou une semaine, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, selon que l'occupation a duré six mois ou moins de six mois.

« **1664f.** 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.

« **1664g.** 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 du local peut former opposition à l'avis d'augmentation ou de modification.

apply for revision of the rent if it is disproportionate to the rental value of the dwelling.

“**1664b.** Every lease with a fixed term of twelve or more months is, at the expiry of its term, extended of right for a period of twelve months.

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

The parties may however agree to a different extension period.

“**1664c.** 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.

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

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

1. two months before the expiry of the term, in the case of a lease for a fixed period of four or more months;

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

3. one month or one week, in the case of a lease for an indeterminate period, according to whether occupancy continued for six months or less than six months.

“**1664f.** 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.

“**1664g.** A lessee who wishes to remain on the premises at the termination 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 of the dwelling may make an opposition to the notice of increase or change.



tique de recours. On remarquera que ces dispositions, sous plusieurs aspects, constituent un tempérament à la règle de l'article 1607 du projet, et par surcroît, mettent un terme au conflit sur le sens du mot tiers.

#### Article 1631:

Cette disposition consacre le privilège du locateur dont l'assiette est déterminée par les articles suivants.

#### Article 1632 à 1635:

Les articles 1632 à 1635 reprennent, dans une formulation différente, les principes consacrés par les articles 1620 à 1623 du Code civil.

#### Article 1636:

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

L'article proposé prend définitivement position sur le caractère itératif de la reconduction et fait du bail reconduit un contrat à durée fixe; ce dernier se termine donc de plein droit à l'arrivée du terme. On notera aussi que le projet réduit à cinq jours le délai d'occupation nécessaire à la reconduction du contrat originel.

L'article 1636 ne trouve aucune application dans le bail d'un local d'habitation à cause du mécanisme particulier de la prolongation du bail.

#### Article 1637:

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 1638:

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

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 1607 of the draft and, in addition, put an end to the conflict over the meaning of "third party".

#### Article 1631:

This provision establishes the lessor's privilege, the basis of which is determined in the articles that follow.

#### Articles 1632 to 1635:

Articles 1632 to 1635 reproduce, in a different form, the principles established by articles 1620 to 1623 of the Civil Code.

#### Article 1636:

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 article proposed takes a clear position on the repetitive character of renewal and makes the renewed lease a contract with a fixed term; the latter terminates of right upon the expiry of the term. It will also be noted that the bill reduces to five days the delay for occupancy, necessary for the renewal of the original contract.

Article 1636 does not apply to the lease of a dwelling because of the proposed special provisions respecting extension of leases.

#### Article 1637:

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 1638:

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

« **1664h.** 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.

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

1. dans les vingt jours de l'avis, dans le cas d'un bail à durée fixe de quatre mois ou plus;

2. dans les dix jours de l'avis, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, lorsque l'occupation a duré six mois ou plus;

3. dans les cinq jours de l'avis, dans les autres cas.

L'avis prévu par l'article 1664h 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 1664h.

« **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.

« **1664l.** Le locataire qui ne s'oppose pas à l'avis dans le délai imparti 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

“**1664h.** A lessee electing to leave the premises at the termination 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.

“**1664i.** The opposition provided for in article 1664f or 1664g is made by an application:

1. within twenty days of the notice, in the case of a lease with a fixed term of four months or more;

2. within ten days of the notice, in the case of a lease for an indeterminate period when occupancy continued for six months or more;

3. within five days of the notice, in other cases.

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

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

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

“**1664k.** The tribunal, except in cases of rescission and repossession, must, upon application of the lessee, extend the lease for a period which, taking all the circumstances into account, is the least inconvenient for the parties but not to exceed the period provided of right for extension.

The tribunal must, on the same conditions, extend a lease with an indeterminate period for a period 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.

“**1664l.** The lessee who does not make an opposition to the notice within the delay prescribed is deemed:

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

2. in the case of an extension on different conditions, to have consented to

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 1639:

Cette disposition permet au locataire de régler concrètement une situation d'urgence survenant en cours de bail. Ainsi, dans l'hypothèse où le locateur refuse, néglige ou encore, se trouve dans l'impossibilité de procéder à une réparation urgente et nécessaire, le locataire, après avis, pourra entreprendre, et ce, aux frais du locateur, les travaux qui s'imposent. L'application de cette règle exceptionnelle est évidemment fonction des circonstances qui, la plupart du temps, ne pourront justifier une telle démarche. Le projet a voulu par là pallier les lacunes du droit actuel qui oblige le locataire à s'adresser aux tribunaux pour obtenir l'autorisation d'exécuter la réparation; cette procédure apparaît nettement inconciliable avec l'urgence de la situation. A titre d'exemple, un locataire pourra, après avis, effectuer la réparation au système de chauffage si une déféctuosité 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.

On notera, en matière de bail d'un local d'habitation, l'instauration d'un régime encore plus efficace, compte tenu de la nature particulière des rapports entre les parties à un bail résidentiel.

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 1639:

This provision allows the lessee to deal effectively with an emergency arising in the course of the lease. Thus, where the lessor refuses or neglects or, indeed, simply cannot proceed with urgent and necessary repairs, the lessee, after notice, will be able to proceed to the required work and do so at the lessor's expense. The application of this exceptional rule obviously goes hand in hand with circumstances which, on most occasions, will not justify such a step on his part. The draft has sought thereby to make good the deficiencies of the present law which requires the lessee to obtain judicial authorization to carry out the repairs; such a procedure seems clearly out of keeping with the urgency of the case. 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.

It will be noted, as regards leases of dwellings, that a more effective system is established, taking into account the particular nature of relations between the parties to a residential lease.

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*h*.

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

« **1664*n***. 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 et de l'évaluation municipale de l'immeuble;
2. du type, de la qualité et de l'état d'habitabilité du local;
3. des conditions générales du marché;
4. de l'étendue des obligations assumées par les parties en vertu du bail;
5. du capital investi;
6. de tout autre facteur objectif susceptible de concourir à la détermination d'un loyer raisonnable.

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

« **1664*p***. Le bail n'est pas affecté par l'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble ou par l'extinction du titre du locateur et le locataire a droit d'être maintenu dans le local, sans qu'il soit besoin d'enregistrement.

#### « IV. REPRISE DE POSSESSION PAR LE LOCATEUR.

« **1664*q***. 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.

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

remain on the premises and to have accepted an increase in rent or a change in a condition of the lease, unless he has given the notice provided for in article 1664*h*.

“**1664*m***. Before final adjudication on the application provided for in article 1664*i*, a lessee cannot be evicted or obliged to pay a greater rent.

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

1. the date of construction and the municipal assessment of the immovable;
2. the type, quality and fitness for habitation of the dwelling;
3. the general market conditions;
4. the extent of the obligations assumed by the parties under the lease;
5. the capital invested;
6. any other objective factor which may be considered in fixing a reasonable rent.

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

“**1664*p***. The lease is not affected by voluntary or judicial alienation of the immovable or extinction of the lessor's title and the lessee is entitled to remain in the dwelling without registration being required.

#### “IV. RETAKING OF POSSESSION BY THE LESSOR.

“**1664*q***. The lessor may, at the termination 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.

“**1664*r***. The lessor may, at the termination of the lease, retake possession of the dwelling to change its destination, merge it with another, or divide or demolish it.

## Article 1640:

*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 1641:

*Les articles 1663 et 2128 du Code civil ont donné lieu à des controverses doctrinales et jurisprudentielles; leur formulation a suscité nombre de difficultés d'interprétation. On a voulu, d'une part, écarter toute ambiguïté et, d'autre part, élaborer des solutions plus réalistes.*

*Le premier alinéa retient que l'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble n'affecte pas l'existence du bail.*

*Le second alinéa limite dans le temps la protection accordée au locataire qui, dans le cas d'un bail dont il reste à courir plus d'une année, devra, pour être maintenu dans les lieux, avoir préalablement enregistré son contrat. À défaut, le nouveau propriétaire aura le droit de résilier unilatéralement le bail après avoir observé le régime des délais-congé instauré par l'article 1625 du projet. 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.*

## Article 1642:

*En vertu des principes généraux, le bail à durée indéterminée peut être résilié en tout temps moyennant un avis de congé qui doit être donné dans les délais prévus par l'article 1625. Dès lors, le nouvel acquéreur pourra mettre fin au bail en se conformant aux prescriptions de cet article.*

## Article 1643:

*Conformément à la jurisprudence majoritaire, l'article 1643 du projet donne au locataire qui a préalablement enregistré son bail le droit d'exiger que la vente en justice soit*

## Article 1640:

*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 1641:

*Articles 1663 and 2128 of the Civil Code have given rise to doctrinal and jurisprudential controversies; the drafting of these articles has caused great difficulties in interpretation. It is now desired to set aside every ambiguity and to provide more realistic solutions.*

*The first paragraph retains the principle that voluntary or judicial alienation of the immovable does not affect the existence of the lease.*

*The second paragraph limits in time the protection granted to the lessee who, in the case of a lease that has more than one year to run, must, to remain on the premises, have previously registered his contract. Upon failure, the new owner will have the right to unilaterally rescind the lease after observing the delays for notice established by article 1625 of the draft. The lessee must evidently respect the contract until the expiry of its term, whether he has registered it or not.*

## Article 1642:

*Under the general principles, a lease with an indeterminate period may be rescinded at any time by a notice which must be given within the delays provided by article 1625. Thereupon, the new acquirer may terminate the lease by complying with this article.*

## Article 1643:

*In accordance with most decided cases, article 1643 of the draft gives the lessee who has previously registered his lease the right to require that the judicial sale be made sub-*

« **1664s.** Le locateur peut, à l'expiration du bail, reprendre possession du local pour convertir l'immeuble en copropriété conformément à l'article 441b.

Il doit, dans ce cas, accorder au locataire un droit de préférence pour l'acquisition de la propriété du local ainsi converti.

« **1664t.** Le locateur qui veut reprendre possession du local doit en demander l'autorisation au tribunal dans le délai prévu par l'article 1664e.

« **1664u.** 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.

#### « V. RÉSILIATION DU BAIL.

« **1664v.** 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.

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

« **1664x.** 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).

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

He must, in such case, grant the lessee a right of preference to acquire the ownership of the dwelling so converted.

“**1664t.** The lessor who wishes to retake possession of the dwelling must apply for authorization to the tribunal within the delay provided in article 1664e.

“**1664u.** 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.

#### “V. RESCISSION OF LEASE.

“**1664v.** The lessor may demand rescission of the lease by reason of non-payment of the rent only if the lessee has delayed payment for more than three weeks.

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

“**1664x.** The lessee may obtain rescission 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).

effectuée à charge de son bail et ce, par le moyen d'une opposition à fin de charge.

#### Article 1644:

Comme l'aliénation, l'extinction du titre chez le locateur ne met pas fin au bail. Dans l'ensemble, le projet regroupe et modifie certaines dispositions éparses du Code civil. On remarquera entre autres que l'exercice de la faculté de réméré n'affecte pas l'existence du bail souscrit par l'acquéreur à réméré. L'énumération de l'article n'est qu'exemplative, de sorte que la disposition devra servir de guide dans tous les cas d'extinction du titre.

Dans certains cas, le projet crée une limitation au mécanisme de la rétroactivité. Le maintien du bail, qu'il y ait ou non enregistrement, ne vaut que pour une période n'excédant pas un an; il se termine de plein droit à cette époque.

Les articles 1641 à 1644 du projet ne s'appliquent pas au bail d'un local d'habitation en raison du principe sous-jacent du droit au maintien dans les lieux.

#### Article 1645:

L'article 1645 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 1646:

L'article 1646 du projet remplace les articles 1659 et 1660 du Code civil. Il ne retient cependant que l'hypothèse de l'expropriation et prévoit les effets de celle-ci sur les droits des parties. De plus, puisque l'expropriation est un « acte du prince », le locataire ne saurait en aucun cas réclamer du locateur des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit. Il convient par ailleurs de se rappeler que l'expropriant peut être tenu d'indemniser le locataire, en vertu de

ject to his lease by an opposition to secure charges.

#### Article 1644:

Like alienation, extinction of the lessor's title does not put an end to the lease. The draft, in sum, regroups and amends certain scattered provisions of the Civil Code. It will be observed, amongst other things, that the exercise of the right of redemption does not affect a lease given by the buyer subject to redemption. The list in this article is given by way of example only, so that the provision will properly serve as a guide to all cases of extinction of title.

In certain cases, the draft puts a limit to the operation of the principle of retroactivity. The maintenance of the lease whether registered or not, is effective only for a period not exceeding a year; it then automatically comes to an end.

Articles 1641 to 1644 of the draft do not apply to leases of dwellings by reason of the underlying principle of remaining on the premises.

#### Article 1645:

The purpose of article 1645 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 1646:

Article 1646 of the draft replaces articles 1659 and 1660 of the Civil Code. It only retains however the hypothesis of expropriation and provides for the effects of it on the rights of the parties. Moreover, since expropriation is an "acte du prince", the lessee can never claim from the lessor damages for the prejudice which he suffers. It is expedient on the other hand to recall that the expropriating party may be compelled to indemnify the lessee, under article 782 of the

Il doit en faire la demande au moins trois mois avant la date prévue pour l'entrée en possession d'un tel local.

« **1664y.** L'héritier ou légataire du locataire décédé peut obtenir la résiliation du bail en cours si ses ressources financières ne lui permettent pas d'en assumer les obligations.

Il doit en faire la demande au moins trois mois avant l'époque où il entend se prévaloir de ce droit.

« **1664z.** 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.

#### « VI. PROHIBITIONS.

« **1665.** 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 peut toutefois exiger la remise d'un chèque ou autre effet postdaté pour le paiement du dernier terme de loyer, ou, si ce terme excède un mois, pour le paiement du dernier mois de loyer.

Il ne peut exiger du locataire quelque autre montant que ce soit, sous forme de dépôt ou autrement.

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

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

« **1665c.** 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.

« **1665d.** Est réductible toute clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur.

He must apply for it at least three months before the date contemplated for taking possession of such dwelling.

“**1664y.** The heir or legatee of a deceased lessee may obtain rescission of the current lease if his financial resources do not enable him to assume its obligations.

He must apply for it at least three months before the time he intends to avail himself of such right.

“**1664z.** 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.

#### “VI. PROHIBITIONS.

“**1665.** 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 may however exact issue of a cheque or other post-dated instrument for payment of rent for the last term, or, if such term exceeds one month, for payment of the last month's rent.

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

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

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

“**1665c.** 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.

“**1665d.** Every penal clause in which the amount provided exceeds the damage actually sustained by the lessor is reducible.



*l'article 782 du Code de procédure civile. Il est nécessaire par ailleurs de modifier les articles 774 et 782 de manière à ce que tout locataire puisse réclamer, le cas échéant, une indemnité.*

*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 1609 ou 1622 du projet déterminent, en ce cas, les recours des parties.*

#### *Article 1647:*

*La location résidentielle répondant, en 1972, 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 1647 définit en quelque sorte le bail résidentiel comme étant celui dont l'objet est utilisé normalement à des fins d'habitation.*

#### *Article 1648:*

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

*Code of Civil Procedure. It is necessary on the other hand to amend articles 774 and 782 of that Code so that any lessee might claim, if need be, an indemnity.*

*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 1609 or 1622 of the draft determines, in such case, the recourses of the parties.*

#### *Article 1647:*

*Residential leasing meets in 1972 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 1647 defines the residential lease as being a contract whose object is housing.*

#### *Article 1648.*

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

« **1665e.** Le locateur ne peut, en cas de cession de bail ou de sous-location, exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues.

« **1665f.** 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.

« **1665g.** 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.

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

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

### « SECTION III.

#### « INFRACTIONS.

« **1665j.** Si le contrat est constaté dans un écrit, les dispositions du premier alinéa de l'article 1613, des premier, deuxième et troisième alinéas de l'article 1629, des premier et deuxième alinéas de l'article 1630, du premier alinéa de l'article 1638, des articles 1655 à 1660, 1664*a* à 1664*m* et 1665*e* doivent y être reproduites.

« **1665k.** Si le bail est constaté dans un écrit, le locataire peut exiger qu'il soit rédigé en français ou en anglais.

« **1665l.** Si le bail est constaté dans un écrit, le locateur doit en remettre un exemplaire signé au locataire dans les trente jours de la conclusion du bail.

« **1665m.** Nul ne peut refuser de consentir un bail à un locataire éventuel ou de maintenir un locataire dans ses

“**1665e.** The lessor may, in the case of assignment of the lease or sublease, exact only the repayment of the expenses reasonably incurred.

“**1665f.** Every clause that is discriminatory by reason of the race, creed, sex, color, nationality, ethnic origin, place of birth or language of a lessee is without effect.

“**1665g.** Every agreement to alter the rights of the lessee by reason of an increase in the members of his family, unless the space of the dwelling warrants it, is without effect.

“**1665h.** Every agreement by which the lessee obliges himself not to buy moveables on the instalment plan is without effect.

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

### « SECTION III.

#### “OFFENCES.

“**1665j.** If the contract is evidenced by a writing, the first paragraph of article 1613, the first, second and third paragraphs of article 1629, the first and second paragraphs of article 1630, the first paragraph of article 1638, articles 1655 to 1660, 1664*a* to 1664*m* and article 1665*e* must be reproduced in it.

“**1665k.** If the lease is evidenced by a writing, the lessee may require that it be drawn up in French or in English.

“**1665l.** If the lease is evidenced by a writing, the lessor must deliver a signed copy of it to the lessee within thirty days of the making of the lease.

“**1665m.** No person may refuse to make a lease with a prospective lessee or to maintain a lessee in his rights for the sole

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 1649:

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 1650:

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 définition, sa conclusion est subordonnée à l'existence d'un contrat de services. Ce bail est, la plupart du temps, une considération du

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 1649:

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 1650:

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 existence of a contract of services. This lease is, most of the time, a consideration for the labour contract and the parties then settle

droits pour la seule raison que celui-ci a un ou plusieurs enfants, compte tenu de l'espace du local.

« **1665n.** 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.

« **1665o.** Quiconque contrevient aux dispositions des articles 1664*u*, 1665, 1665*a* et 1665*i* à 1665*n*, commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au plus \$500. pour chaque infraction.

La contravention à ces articles ne permet pas de demander la nullité du bail. Elle donne toutefois lieu, le cas échéant, à des dommages-intérêts.

« **1665p.** Les poursuites en vertu de l'article 1665*o* 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.»

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

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

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

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

**5.** L'article 457 du Code civil est modifié:

a) en remplaçant, dans la première ligne du deuxième alinéa, les mots « donne à ferme ou à loyer » par les mots « consent un bail »;

b) en retranchant, dans la deuxième ligne du deuxième alinéa, les mots « le fermier ou »

reason that he has one or more children, taking into account the space of the dwelling.

“**1665n.** 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.

“**1665o.** Whoever contravenes articles 1664*u*, 1665, 1665*a* and 1665*i* to 1665*n*, 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.

Contravention of such articles does not allow a person to demand the nullity of the lease. However, it gives rise, if such be the case, to damages.

“**1665p.** Proceedings under article 1665*o* 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.”

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

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

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

“This rule applies to rents and other civil fruits.”

**5.** Article 457 of the Civil Code is amended:

(a) by replacing the words “lease it” in the first line of the second paragraph by the words “makes a lease”;

(b) by striking out the words “the farmer or” in the second line of the second paragraph.

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, des immeubles nouvellement construits et ce, pour une période de cinq ans.

#### Article 1651:

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 1652:

Pour rendre véritablement efficace cette législation sur les baux résidentiels, il fallait la rendre impérative. Toute stipulation ou entente dérogeant totalement ou partiellement à ces dispositions est réputée sans effet.

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'article 1656 précise 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,

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 section excludes, for five years, new buildings from application of the rules respecting control of excessive rents and remaining on the premises.

#### Article 1651:

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 1652:

To make this legislation on residential leases truly effective, it was necessary to make it imperative. Every stipulation or agreement derogating wholly or partly from these provisions is deemed without effect.

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

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

**7.** L'article 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 1628; ».

**8.** 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.

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

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

**10.** Les articles 2128 et 2129 du Code civil sont abrogés.

**11.** L'article 2203 du Code civil est modifié en remplaçant, à la première ligne du deuxième alinéa, le mot « fermier » par le mot « locataire ».

**12.** L'article 2250 du Code civil est modifié en retranchant, dans la troisième ligne du premier alinéa, les mots « et fermages ».

**13.** L'article 741 du Code de procédure civile est abrogé.

**14.** Nonobstant l'article 1664*b* du Code civil, tout bail à durée fixe de douze mois ou plus qui expire le 30 avril ou le 1<sup>er</sup> mai de l'année 1974 est, à l'arrivée de

**6.** Article 465 of the Civil Code is amended by striking out the word “, farmed” in the third line of the first paragraph.

**7.** 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 1628;”.

**8.** 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.

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

**9.** Chapter Fourth of Title Seventh of Book Third of the Civil Code, comprising articles 1698 to 1700, is repealed.

**10.** Articles 2128 and 2129 of the Civil Code are repealed.

**11.** 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”.

**12.** Article 2250 of the Civil Code is amended by striking out the words “or land-rent” in the third line of the first paragraph.

**13.** Article 741 of the Code of Civil Procedure is repealed.

**14.** Notwithstanding section 1664*b* of the Civil Code, every lease for a fixed period of twelve months or more expiring on the 30th of April or the 1st of May of

*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.*

#### Article 1653:

*L'article 1653 libéralise les règles de la preuve en matière de bail résidentiel et rend ainsi l'administration de la justice plus accessible aux parties. Cet article va dans le même sens que des législations récentes, comme la Loi favorisant l'accès à la justice et la Loi de la protection du consommateur.*

#### Article 1654:

*Cette règle est le corollaire de l'article 1019 du Code civil, adapté au bail résidentiel.*

#### Article 1655:

*L'article 1655 reprend certaines obligations du locateur énoncées à l'article 1603, en précisant qu'en matière de bail résidentiel, le local doit être habitable.*

*Le deuxième alinéa rend inefficace la clause, de plus en plus répandue dans les baux de locaux d'habitation, selon laquelle le locataire reconnaît avoir examiné le logement et le trouver en bon ordre et condition. La solution adoptée est, dans une large mesure, en accord avec la jurisprudence qui voit dans ces stipulations de véritables clauses de style.*

#### Article 1656:

*L'introduction, en matière de bail résidentiel, de cette règle qui reprend substantiellement l'article 1604 du projet, a pour effet de la rendre impérative.*

*Les parties pourront toutefois y déroger aux conditions prévues par l'article 1652.*

*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.*

#### Article 1653:

*Section 1653 liberalizes the rules of proof in matters of residential leases and thus makes the administration of justice more accessible to the parties. This article is equivalent to recent legislation such as the Act to promote access to justice and the Consumer Protection Act.*

#### Article 1654:

*This rule is the corollary of article 1019 of the Civil Code, adapted to residential leases.*

#### Article 1655:

*Article 1655 reproduces certain obligations of the lessor set out in article 1603, by specifying that, in residential leases, the dwelling must be fit for habitation.*

*The second paragraph makes ineffective the clause now frequently found in leases of dwellings, whereby the lessee acknowledges having examined the dwelling and found it in good order and condition. The solution proposed is to a great extent in agreement with the jurisprudence to the effect that these stipulations are merely stylistic clauses.*

#### Article 1656:

*The introduction into matters of residential leases of this rule, which substantially reproduces article 1604 of the draft, makes it imperative.*

*The parties may however derogate from it on the conditions contemplated in article 1652.*

son terme, prolongé de plein droit pour une période de quatorze mois.

**15.** Les articles 1665, 1665*a*, 1665*j* à 1665*l* ne s'appliquent qu'au bail conclu, renouvelé ou prolongé après la mise en vigueur de la présente loi.

**16.** L'article 774 du Code de procédure civile est modifié en retranchant, dans les sixième et septième lignes du premier alinéa, les mots « en vertu d'un bail opposable au tiers acquéreur ».

**17.** L'article 782 dudit code est modifié en retranchant, dans les première, deuxième et troisième lignes, les mots « en vertu d'un bail opposable au tiers acquéreur ».

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

the year 1974 is, at the expiry of its term, extended of right for a period of fourteen months.

**15.** Articles 1665, 1665*a* and 1665*j* to 1665*l* apply only to a lease made, renewed or extended after the coming into force of this act.

**16.** Article 774 of the Code of Civil Procedure is amended by striking out the words "under a lease which can be invoked against a subsequent purchaser" in the sixth, seventh and eight lines of the first paragraph.

**17.** Article 782 of the said Code is amended by striking out the words "under a lease which can be invoked against a subsequent purchaser" in the second and third lines.

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



*Article 1657:*

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

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

*Article 1658:*

*L'article 1658 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'un des éléments 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 1659:*

*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.*

*Articles 1660 à 1664:*

*Les articles 1660 à 1664 déterminent les différents recours du locataire en cas d'inexécution, par le locateur, de ses obligations relatives aux réparations ou améliorations.*

*Ces obligations découlent généralement du contrat ou du Code civil, mais elles peuvent s'inférer par ailleurs de règlements municipaux visant l'hygiène ou la sécurité du local d'habitation.*

*Si le locateur ne s'y conforme pas, le locataire peut s'adresser au tribunal pour l'y contraindre, pour demander la résiliation si le défaut du locateur lui cause un préjudice sérieux ou encore, et ceci ajoute au droit*

*Article 1657:*

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

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

*Article 1658:*

*Article 1658 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 elements of this rule of conduct: he must keep the dwelling clean. The draft is based here on the other Canadian laws on this matter.*

*Article 1659:*

*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.*

*Articles 1660 to 1664:*

*Articles 1660 to 1664 determine the different recourses of the lessee in the case of inexecution by the lessor of his obligations with respect to repairs and improvements.*

*These obligations arise generally from the contract or the Civil Code, but they may also be inferred from municipal by-laws respecting the sanitary condition or security of the dwelling.*

*If the lessor does not comply therewith, the lessee may apply to the tribunal to compel the lessor, to demand rescission if the default of the lessor causes him serious prejudice or, and this is an addition to common law,*

commun, pour obtenir la permission de retenir le loyer, en tout ou en partie, pour procéder aux réparations.

Ce dernier recours aura un effet préventif certain et évitera, dans nombre de cas, le recours direct aux tribunaux.

Toutefois, lorsque la situation sera devenue conflictuelle, le tribunal qui autorise la retenue du loyer devra évidemment en préciser les conditions et déterminera aussi la nature des réparations que le locataire pourra entreprendre (article 1662).

Le montant retenu sera imputé au paiement des travaux accomplis et le locateur sera responsable envers le locataire de toute somme excédant le montant retenu et dont la dépense aurait été autorisée par le tribunal (article 1663). Enfin le locataire devra rendre compte au locateur (article 1664).

#### Article 1664a:

Les articles 1664a 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 1664a, 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 locative.

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 1664n 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

to obtain leave to withhold all or part of the rent to make the repairs.

This last recourse will have a certain preventive effect and will preclude, in many cases, direct recourse to the courts.

However, when there is a conflict, the tribunal authorizing rent to be withheld must evidently specify the conditions of it and also determine the nature of the repairs that the lessee may undertake (article 1662).

The amount withheld will be imputed to the payment of the work done and the lessor will be answerable to the lessee for any amount exceeding the amount withheld, the spending of which has been authorized by the tribunal (article 1663). Finally, the lessee must render an account to the lessor (article 1664).

#### Article 1664a:

Articles 1664a 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 1664a, 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 1664n 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

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.

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 1664b:

L'article 1664b 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 1972, 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 raisons protégées par la loi, il aura la faculté de mettre fin au bail. Ces questions sont abordées ailleurs dans le projet de réforme du contrat de louage.

#### Article 1664c:

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 1664e.

#### Article 1664d:

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

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.

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 1664b:

Article 1664b establishes 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 1972 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 rescission or wishes to retake possession of the dwelling for reasons protected by law, he may terminate the lease. These questions are treated elsewhere in the draft respecting the contract of lease.

#### Article 1664c:

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 1664e.

#### Article 1664d:

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

## Article 1664e:

*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 1664f:

*Le locataire pourra, comme il a déjà été mentionné, faire échec à l'avis de non-prolongation afin d'être maintenu dans les lieux.*

## Article 1664g:

*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 1664h:

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

## Article 1664i:

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

*Il en est ainsi lorsque le locataire, aux termes de l'article 1664h, 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,*

## Article 1664e:

*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 1664f:

*The lessee may, as already mentioned, make opposition to the notice of non-extension to remain on the premises.*

## Article 1664g:

*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 1664h:

*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 1664i:

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

*The same applies when the lessee prefers, under article 1664h, 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*

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 1664q à 1664s.

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 1664n.

#### Article 1664l:

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 1664m:

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

#### Article 1664n:

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

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 rescission 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 1664q to 1664s.

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 1664n into account.

#### Article 1664l:

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 1664m:

Article 1664m enacts a rule that needs no comment.

#### Article 1664n:

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

*On remarquera que ces critères permettent d'évaluer le loyer d'une manière fonctionnelle et réaliste puisqu'il est tenu compte de nombreux facteurs économiques comme les conditions du marché et le rendement sur le capital investi. C'est surtout dans cette mesure que ni le locateur ni le locataire ne se trouveront préjudiciés par la décision du tribunal.*

#### Article 1664o:

*L'article 1664o doit se lire en corrélation avec l'article 1657 du projet.*

#### Article 1664p:

*L'article suggéré rend inopérantes certaines dispositions des articles 1641 à 1644 du projet en ce sens que, malgré l'aliénation de l'immeuble ou l'extinction du titre du locateur, le locataire aura droit au maintien dans les lieux même si le bail n'a pas été enregistré, sauf les cas reconnus de résiliation ou de reprise de possession.*

#### Articles 1664q à 1664u:

*Les articles 1664q à 1664u prévoient les hypothèses où le locateur pourra reprendre 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 (article 1664q), le convertir, le modifier ou le démolir (article 1664r), le transformer en copropriété (article 1664s). Pour éviter toute fraude, il devra obtenir la permission du tribunal (article 1664t).*

#### Articles 1664v à 1664y:

*Outre les causes de résiliation prévues dans l'ensemble du projet de réforme du Code civil sur le louage de choses, les articles 1664v à 1664y viennent ajouter certaines règles spécifiques au bail résidentiel. Ainsi l'article 1664v 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 1664w édicte une règle de droit commun qui s'impose d'elle-même.*

*It will be noted that these criteria permit a functional and realistic assessment of the rent, as account is taken of a number of economic factors, such as market conditions and the yield on invested capital. 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 1664o:

*Article 1664o should be read in conjunction with article 1657 of the bill.*

#### Article 1664p:

*The article proposed makes inoperative certain provisions of articles 1641 to 1644 of the draft in that, despite the alienation of the immovable or the extinction of the lessor's title, the lessee is entitled to remain on the premises even if the lease has not been registered, except in the recognized cases of rescission or retaking of possession.*

#### Articles 1664q to 1664u:

*Articles 1664q to 1664u provide for cases where the lessor may retake possession of the dwelling and thus bring to naught the lessee's right to remain on the premises. This is the case when the owner wishes to use them for personal ends (article 1664q), convert, alter or demolish them (article 1664r), or convert them into a co-ownership (article 1664s). To avoid fraud, he must obtain leave of the tribunal (article 1664t).*

#### Articles 1664v to 1664y:

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

*Article 1664w enacts a rule of common law that is self-explanatory.*

De plus, l'article 1664x 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 de trois mois. Cet avis ne s'impose évidemment que pour les baux à durée fixe. Si le bail est à durée indéterminée, le locataire donnera un avis basé sur le temps de l'occupation conformément au paragraphe 3 de l'article 1664e.

Enfin l'article 1664y, qui vient déroger à l'article 1626, répond à des exigences pratiques et favorise ainsi tant le locateur que le locataire.

#### Article 1664z:

L'article 1664z 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.

Cette règle ne préjuge en rien des droits des parties qui peuvent résulter du bail qui a été ainsi résilié unilatéralement par le locataire, avec ou sans motif légitime.

#### Article 1665:

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

L'article 1665 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. Le deuxième alinéa lui donne le droit de demander au locataire un chèque ou autre effet couvrant le dernier terme de loyer. Mais il ne peut, en vertu du troisième 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 de permettre aux parties qui y consentent mutuellement de s'accorder des garanties de toute nature. Ainsi le locataire peut très bien remettre, de son gré, une série de chèques postdatés pour le paiement du loyer. Il peut aussi, dans les

Also, article 1664x enables a prospective lessee of a low-rental dwelling to rescind his contract. However, to ensure greater security to the lessor and so allow him to find new lessees, the current lease can only be rescinded on prior notice of three months. This notice applies, naturally, only to leases with a fixed term. If the lease is for an indeterminate period, the lessee is to give a notice based on the duration of occupancy, in accordance with paragraph 3 of article 1664e.

Finally, article 1664y, which derogates from article 1626, meets certain practical requirements to the advantage of both the lessor and the lessee.

#### Article 1664z:

Article 1664z regulates a de facto situation that till now has raised numerous difficulties. If the lessee abandons the premises during the course of the lease, the lessor may lease the dwelling to a third party.

This rule does not in any way prejudice the rights of parties resulting from a lease thus unilaterally rescinded by the lessee, with or without legitimate cause.

#### Article 1665:

Articles 1665 to 1665i prohibit certain agreements or certain de facto situations.

The object of article 1665 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 a term of the lease. The second paragraph entitles him to request a cheque or other instrument from the lessee covering the last term of the lease. But, under the third 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 enable the parties consenting to it to agree on security of any kind. Thus, the lessee may, if he so wishes, deliver a series of postdated cheques for the payment of the rent. He may also on the same conditions remit a sum of money to the lessor to guarantee payment of

mêmes conditions, lui remettre une somme d'argent pour garantir le paiement des dommages que le locataire causerait aux lieux loués. L'article 1665 a seulement pour but d'interdire au locateur d'en faire une condition de la conclusion du contrat ou de l'occupation des lieux.

#### Article 1665a:

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.

#### Article 1665b:

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

#### Article 1665c:

Les clauses élisives ou limitatives de responsabilité sont interdites. En effet, ces conventions, si elles étaient admises, mettraient en échec les obligations qui découlent normalement du contrat de bail. C'est d'ailleurs un principe bien admis dans plusieurs législations canadiennes de même qu'à l'étranger.

#### Article 1665d:

L'article 1665d vise aussi à équilibrer les obligations des parties. Il est normal que le locateur ne puisse, par le biais d'une clause pénale, s'enrichir aux dépens du locataire.

#### Article 1665e:

Cette règle répond aux mêmes impératifs qui ont guidé l'adoption de l'article précédent. D'ailleurs plusieurs législations canadiennes sont au même effet.

#### Article 1665f:

L'article 1665f est la consécration, sur le plan contractuel, de règles généralement admises en droit comparé, en jurisprudence

any damage the lessee might cause to the leased premises. Article 1665 is only intended to prohibit the lessor from making it a condition for the signing of the contract or the occupancy of the premises.

#### Article 1665a:

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.

#### Article 1665b:

Clauses of forfeiture of term are certain to cause a lack of balance between the obligations of the parties. That is why article 1665b prohibits them.

#### Article 1665c:

Clauses of exoneration or limitation of liability are prohibited. In fact, such clauses, if allowed, would defeat the obligations normally resulting from the contract of lease. Furthermore, this is a well accepted principle in much Canadian legislation as well as abroad.

#### Article 1665d:

Article 1665d also is intended to balance the obligations of the parties. It is normal that a lessor should not make a profit at the expense of a lessee by the effect of a penal clause.

#### Article 1665e:

This rule meets the same imperatives as those which directed adoption of the preceding article. Furthermore, several Canadian statutes are to the same effect.

#### Article 1665f:

Article 1665f is the establishment, at the contractual level, of rules generally admitted in comparative law, in Québec jurisprudence



*québécoise et dans plusieurs lois de la province de Québec.*

*Article 1665g:*

*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 1665h:*

*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.*

*Article 1665i:*

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

*Article 1665j:*

*Les articles 1665j à 1665p visent à assortir de sanctions pénales certaines infractions aux dispositions du chapitre du louage de choses.*

*Le texte de l'article 1665j énonce que si le contrat est constaté dans un écrit, la partie qui fournit cet écrit devra y reproduire certaines règles jugées essentielles (sous-location, relations entre colocataires d'un même immeuble en rapport avec le locateur commun, suppression de la présomption de faute en cas d'incendie, livraison du logement en bon état d'habitabilité, recours du locataire contre le locateur qui n'effectue pas les réparations auxquelles il est obligé, obligations principales des parties, révision du loyer pour cause de lésion, droit au maintien dans les lieux et prolongation automatique, etc. . . .).*

*and in several laws of the province of Québec.*

*Article 1665g:*

*There is no reason to accept that the rights of a lessee be affected, even his lease rescinded 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 rescinded.*

*Article 1665h:*

*In an economic system where credit is a valid and, it would appear, necessary instrument, it would be ill-advised to enable a lessor to prevent a lessee from acquiring moveable effects by instalment purchase.*

*Article 1665i:*

*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 1665j:*

*Articles 1665j to 1665p are intended to attach penal sanctions to certain infringements of the provisions of the chapter of the lease or hire of things.*

*The text of article 1665j states that if the contract is drawn up in a writing, the party who supplies such writing must reproduce therein certain rules considered essential (subletting, relations between lessees in the same immovable, removal of the presumption of fault in case of fire, delivery of the dwelling in a condition fit for habitation, recourse of the lessee against the lessor who does not make the repairs he is obliged to make, principal obligations of the parties, revision of rent by reason of lesion, right to remain on the premises and automatic extension, etc. . . .)*

*On notera au départ que le bail n'est pas un contrat formaliste mais, dans la mesure où il est rédigé ou imprimé, la loi impose la reproduction de ces dispositions importantes.*

*Cet article constitue en quelque sorte les éléments essentiels d'un bail-type. Les parties pourront y ajouter des clauses ou préciser certaines règles pourvu que ces additions n'aient pas pour effet de déroger aux dispositions impératives du projet.*

*Articles 1665k et 1665l:*

*Il est normal, dans une province où le bilinguisme est reconnu, que le locataire puisse exiger un contrat en anglais ou en français (article 1665k). Il est tout aussi normal que le locataire puisse recevoir un exemplaire du contrat, si celui-ci est écrit (article 1665l).*

*Articles 1665m et 1665n:*

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

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

*Articles 1665o et 1665p:*

*Les articles 1665o et 1665p prévoient les sanctions pénales et précisent les modalités de la poursuite.*

*Toutefois la contravention aux dispositions énumérées à l'article 1665o, 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 du 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.*

*It should be noted at the beginning that the lease is not a formal contract, but to the extent that it is drawn up or printed, the law requires the reproducing of these important provisions.*

*This article constitutes in a way the essential elements of a standard lease. The parties may add clauses or specify certain rules therein provided that such additions do not derogate from the imperative provisions of the draft.*

*Articles 1665k and 1665l:*

*It is normal in a province where bilingualism is recognized, that the lessee may require a contract to be drawn up in French or in English (article 1665k). It is also normal that the lessee may receive a copy of the contract, if it is in writing (article 1665l).*

*Articles 1665m and 1665n:*

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

*Furthermore, discrimination must, in an open society, be prohibited (article 1665n, vide the commentary under article 1665f).*

*Articles 1665o and 1665p:*

*Articles 1665o and 1665p provide penalties and specify the formalities for proceedings.*

*However, a contravention of the provisions enumerated in article 1665o, 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.*