

Les affaires et le droit – 2^e édition

Par M^e Hélène Montreuil

Corrigé du chapitre 11 – Le louage

Réponses aux questions

- 11.1 Le louage de meubles est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien meuble pendant un certain temps.
- 11.2 Voici les principales différences entre les règles qui régissent le louage des biens mobiliers et celles qui régissent le louage des biens immobiliers. Ces différences ne sont pas absolues et sont des caractéristiques générales d'une catégorie de contrat car il est possible d'avoir un contrat de location à long terme d'une automobile avec un montant fixe tout comme il est possible de louer un appartement ou un espace commercial à la semaine ou au mois.

Caractéristiques	Contrat de location – meuble	Bail commercial	Bail résidentiel
Dispositions obligatoires	Aucune	Aucune	Art. 1892 à 2000 C.c.Q.
Loyer	Variable ou Fixe et variable	Fixe et variable	Fixe
Loyer payable	À la signature du contrat + ajustement au retour du bien	1 ^{er} jour du mois	1 ^{er} jour du mois
Durée générale	Variable – quelques heures, jours ou semaines	Fixe – 5 ou 10 ans	Fixe – 1 an
Fin du bail	Au retour du bien	Arrivée du terme	Tacite reconduction

- 11.3 Il existe plusieurs présomptions en matière de louage : une pour le contrat de location d'un meuble et plusieurs pour le bail de location d'un immeuble. Premièrement, il existe des présomptions relatives à l'existence même du contrat de location et du bail.

En matière mobilière :

1853 C.c.Q. Le bail portant sur un bien meuble ne se présume pas; la personne qui utilise le bien, avec la tolérance du propriétaire, est présumée l'avoir emprunté en vertu d'un prêt à usage. [...]

Si Geneviève désire réclamer de Paul une indemnité de 25 \$ à titre de loyer pour la location de sa tondeuse, elle doit prouver l'existence d'un contrat de location, sinon, en l'absence de preuve de l'existence de ce contrat, le tribunal doit déclarer qu'il ne s'agit que d'un contrat de prêt.

En matière immobilière, la règle est inversée :

1853 C.c.Q. [...] Le bail portant sur un bien immeuble est, pour sa part, présumé lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire. Ce bail est à durée indéterminée; il prend effet dès l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative.

Si une personne occupe un immeuble avec le consentement ou la tolérance du propriétaire, le *Code civil* présume qu'il existe d'office un bail entre le locateur et le locataire, même s'il n'en existe pas de preuve écrite; il n'est certainement pas normal pour un propriétaire de « prêter » un immeuble à une tierce personne sans aucune compensation.

Deuxièmement, il existe un certain nombre de présomptions supplémentaires concernant la reconduction et la résiliation d'un bail.

1879 C.c.Q. Le bail est reconduit tacitement lorsque le locataire continue, sans opposition de la part du locateur, d'occuper les lieux plus de dix jours après l'expiration du bail.

Dans ce cas, le bail est reconduit pour un an ou pour la durée du bail initial, si celle-ci était inférieure à un an, aux mêmes conditions. [...]

1941 C.c.Q. Le locataire qui a droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit du bail à durée fixe lorsque celui-ci prend fin.

Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède douze mois, pour une durée de douze mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.

1947 C.c.Q. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail ; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

1975 C.c.Q. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers ; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur.

11.4

Voici les principales caractéristiques propres au bail résidentiel et au bail commercial. Il s'agit de caractéristiques générales qui ne sont pas absolues car il est possible d'avoir un bail résidentiel de trois mois ou de quatre ans tout comme il est possible de louer un espace commercial à la semaine ou au mois avec un loyer entièrement fixe.

Caractéristiques	Bail résidentiel	Bail commercial
Dispositions obligatoires	Art. 1892 à 2000 C.c.Q.	Aucune
Forme du bail	Remise obligatoire d'un écrit	Bail peut être verbal ou écrit
Loyer	Fixe	Fixe et variable
Loyer variable en cours de terme	Illégal	Permis
Loyer payable	1 ^{er} jour du mois	1 ^{er} jour du mois
Durée générale	Fixe – 1 an	Fixe – 5 ou 10 ans
Modification des conditions du bail au renouvellement	Si consentement du locataire ou décision de la Régie du logement	À la discrétion du locateur
Droit au maintien dans les lieux	Oui	Non
Reprise de possession	Seulement pour ascendants et descendants	À la fin du bail et sans justification
Fin du bail	Tacite reconduction	Arrivée du terme

11.5 La durée d'un bail pour un logement résidentiel est généralement de 12 mois, soit du 1^{er} juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante, et le loyer est payable le premier jour du mois.

La durée d'un bail pour un espace commercial est généralement de 5 ou dix ans, car le locateur et le locataire recherchent tous deux la sécurité d'un bail à long terme en matière commerciale.

La durée d'un contrat de location pour un bien meuble est généralement variable, puisque le locataire rapporte l'objet lorsque le travail pour lequel il l'a loué est terminé.

11.6 Les principales obligations du locateur sont :

- De livrer la chose en bon état
- D'en procurer la jouissance paisible au locataire
- De l'entretenir pour qu'elle demeure en bon état
- D'y effectuer les réparations majeures
- De garantir au locataire qu'elle n'a pas de défauts cachés

11.7 Le locataire doit :

- Payer le loyer convenu

- Se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires
- Conserver le bien à l'abri des pertes
- User du bien avec prudence et diligence

11.8 En matière de bail résidentiel, le locateur ne peut pas imposer toutes les conditions qu'il désire au locataire puisque le législateur impose les articles 1892 à 2000 C.c.Q. à titre de dispositions obligatoires pour tout bail résidentiel.

11.9 Dans un bail commercial, le loyer peut comprendre jusqu'à trois montants distincts, selon la nature de l'activité exercée. Il s'agit :

- Du loyer minimum
- Du loyer additionnel
- Du loyer à pourcentage

11.10 Le loyer additionnel constitue une partie des dépenses d'exploitation et des frais d'entretien de l'édifice à bureaux ou du centre commercial. Par exemple, si les dépenses d'exploitation et les frais d'entretien d'un édifice à bureaux s'élèvent à 420 000 \$, ce montant sera réparti entre tous les locataires en proportion de la superficie louée par chacun d'eux.

Réponses aux cas pratiques

11.11 Louise ne peut pas déménager immédiatement et obtenir une résiliation automatique de son bail sans se présenter devant la Régie du logement ou sans une entente avec le locateur. Idéalement, Louise discute du problème avec le locateur et si ce dernier est d'accord, Louise pourra quitter ce logement sans compensation. Si le locateur demande une compensation, elle ne peut cependant pas dépasser le solde du bail : s'il ne reste que deux mois à courir au bail, la pénalité ne peut pas dépasser deux mois puisque, de toute manière, le locateur ne pourra encaisser plus de deux termes de loyer.

Cependant, s'il reste huit mois au bail, la pénalité pourrait s'élever jusqu'à huit mois de loyer. Dans ce cas-ci, Louise doit mettre le locateur en demeure de prendre les dispositions nécessaires pour que cesse le bruit, à défaut de quoi elle devra s'adresser à la Régie du logement. Devant la Régie, Louise devra prouver qu'elle subit un trouble de jouissance. Si cette preuve est faite, Louise sera en droit de demander la résiliation du bail, en vertu de l'article 1863 C.c.Q. Elle pourrait aussi sous-louer son logement ou céder son bail à un tiers.

11.12 Le locataire peut, en vertu de l'article 1863 C.c.Q., poursuivre le locateur pour demander l'exécution en nature, la résiliation du contrat ou une diminution de loyer, sans compter les dommages-intérêts, s'il y a lieu. Il est évident que l'accident a eu lieu à la suite d'un manque d'entretien de la ponceuse et, par conséquent, le locateur sera condamné. Dans le présent cas, la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique, en plus du *Code civil*. En vertu des articles 37 et 38 L.P.C., le locateur doit fournir un bien en bon état, ce qu'il n'a

pas fait. De plus, l'article 53 L.P.C. ajoute une présomption selon laquelle le locateur est présumé connaître les défauts cachés des objets vendus ou loués puisqu'il est un commerçant, c'est-à-dire un expert en la matière. Par conséquent, Marcel peut intenter son action en vertu de l'article 54 L.P.C. et demander des dommages-intérêts en vertu des articles 272 L.P.C. et 1854 et 1863 C.c.Q. Marcel pourra donc récupérer les 450 \$ de dommages causés à son mur. De plus, il pourra certainement obtenir la résiliation du contrat ou une diminution de loyer. Il déposera son action devant la Division des petites créances de la Cour du Québec en vertu de l'article 536 C.p.c.

11.13 Réno-Dépôt doit exercer son recours contre les Galeries de la Capitale devant la Cour supérieure en vertu des articles 33 et 35 C.p.c. puisque Réno-Dépôt n'a pas de liens juridiques avec Home Dépôt et que le montant en jeu dépasse très largement 85 000 \$. Réno-Dépôt demandera normalement l'exécution en nature prévue à l'article 1863 C.c.Q. afin de déloger Home Dépôt du centre commercial des Galeries de la Capitale.

Évidemment, Réno-Dépôt peut aussi obtenir une diminution de loyer qui pourra atteindre des millions de dollars puisque l'article 1863 C.c.Q. lui donne ouverture à cette possibilité; mais l'intérêt de Réno-Dépôt n'est pas tant de faire baisser son loyer que de se débarrasser d'un concurrent. C'est la raison pour laquelle Réno-Dépôt va plutôt tenter de faire respecter son bail. De toute manière, l'article 1863 C.c.Q. permet également à Réno-Dépôt de demander des dommages-intérêts.

11.14 Au cours du contrat de location, la destination du bien loué a été changée. Le véhicule de promenade est devenu un véhicule pour course de démolition (destination), contrairement à ce qui était prévu dans le contrat de location. De plus, le bien n'a pas été conservé à l'abri des pertes puisqu'il a été démoli. Finalement, le bien n'a pas été utilisé avec prudence et diligence. Tout autre locataire normal et prudent n'aurait jamais inscrit un véhicule loué à une course de démolition.

11.15.1 Élisabeth peut continuer d'occuper son logement, car en matière de bail de logement, la reconduction (renouvellement) du bail pour une nouvelle période est la règle. Élisabeth a donc droit à la reconduction de plein droit de son bail à durée fixe de six mois conformément à l'article 1941 C.c.Q.

11.15.2 Élisabeth continuera d'habiter son logement pour une nouvelle période de six mois. En effet, en vertu de l'article 1941 C.c.Q., le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée. Comme la durée du bail initial était de six mois, la nouvelle période est aussi de six mois.

11.16.1 Comme les parties n'ont convenu d'aucun terme mais que le loyer est payable à chaque mois, il s'agit d'un bail à durée déterminée d'un mois. Dans ce cas, si Ronald veut modifier le bail, il devra envoyer un avis à Normand d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois, selon le 2^e alinéa de l'article 1942 C.c.Q.

11.16.2 Comme la situation ne nécessitait pas d'urgence, Ronald aurait dû avertir Normand. Ainsi, en vertu de l'article 1931 C.c.Q., le locateur est tenu de donner

au locataire un préavis de 24 heures de son intention de le faire visiter par un acquéreur éventuel. Ce préavis n'a pas à être donné par écrit; un préavis verbal suffit.

11.17.1 Non, le locateur n'aura pas à obtenir l'autorisation du tribunal car il s'agit de réparations urgentes. Un local incendié nécessite une réparation rapide pour la jouissance de la partie de l'immeuble. Ainsi, selon le 2^e alinéa de l'article 1865 C.c.Q., le locateur qui doit faire ces réparations peut exiger l'évacuation du locataire.

11.17.2 À cause de la gravité des dommages causés à l'immeuble, Linda devra fermer son bureau durant deux mois. Cela va lui occasionner la perte de jouissance totale de son bureau. Elle est devenue insatisfaite des lieux loués à cause d'un incendie. De plus, en fermant aussi longtemps, sa clientèle et son chiffre d'affaires vont diminuer. Pour toutes ces considérations, il faut lui recommander la résiliation du bail en vertu du 3^e alinéa de l'article 1865 C.c.Q.

11.18.1 Le bail de Brigitte et de Caroline prendra fin le 31 octobre 2025. Il s'agit d'un bail commercial dont la durée est fixe puisque le terme est de cinq ans. Comme il n'y a pas d'option de renouvellement et qu'elles ont l'intention de partir après l'écoulement des cinq ans, le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme en vertu de l'article 1877 C.c.Q.

11.18.2 Voici les détails du calcul du loyer payable par Brigitte et Caroline :

- Le loyer minimum est établi en fonction de la superficie. La boutique a une superficie de 240 mètres carrés à un coût de 100 \$ le mètre carré par année. Ainsi, $240 \text{ m}^2 \times 100 \text{ \$/m}^2 = 24\,000 \text{ \$}$ par année. Il suffit de diviser par 12 mois pour obtenir le loyer minimum mensuel de 2 000 \$.
- Le loyer additionnel représente une quote-part des dépenses d'exploitation et d'administration. Le local loué représente 240 m² sur une possibilité de 2 400 m², soit la superficie totale du centre commercial. Il doit donc supporter une proportion de 10 % des dépenses, lesquelles sont de 360 000 \$, soit 36 000 \$ pour l'année. Il suffit de diviser par 12 pour trouver le loyer additionnel mensuel de 3 000 \$.
- Le loyer à pourcentage est un montant égal à un certain pourcentage du chiffre d'affaires : $8 \% \times 540\,000 \text{ \$} = 43\,200 \text{ \$}$ pour l'année. Si on divise par 12 ce montant, nous obtenons 3 600 \$ par mois. Comme le loyer à pourcentage mensuel de 3 600 \$ est supérieur au loyer minimum mensuel de 2 000 \$, il faut soustraire ce dernier du loyer à pourcentage : $3\,600 \text{ \$} - 2\,000 \text{ \$} = 1\,600 \text{ \$}$ par mois de loyer à pourcentage.

En conclusion, le loyer mensuel payable par Brigitte et Caroline pour leur boutique de linge pour enfants est de 2 000 \$ (loyer minimum) + 3 000 \$ (loyer additionnel) + 1 600 \$ (loyer à pourcentage) = 6 600 \$.^[1]