Document generated on 07/12/2025 3:44 a.m.

Les Cahiers de droit

Pierre-Gabriel Jobin, Le louage de choses, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 1989, 967p., ISBN 2-89073-697-0

Louise Poudrier-LeBel

Volume 31, Number 3, 1990

URI: https://id.erudit.org/iderudit/043048ar
DOI: https://doi.org/10.7202/043048ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this review

Poudrier-LeBel, L. (1990). Review of [Pierre-Gabriel Jobin, Le louage de choses, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 1989, 967p., ISBN 2-89073-697-0]. *Les Cahiers de droit*, *31*(3), 972–974. https://doi.org/10.7202/043048ar

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1990

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Pierre-Gabriel Jobin, **Le louage de choses**, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 1989, 967p., ISBN 2-89073-697-0

Sous la gouverne de son directeur, monsieur le professeur Paul-André Crépeau, ancien président de l'Office de révision du Code civil, le Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec de l'Université McGill a conçu le projet d'un grand traité de droit civil qui exposerait, d'une manière scientifique, approfondie et critique, les grandes institutions du droit civil nouveau. L'ouvrage du professeur Pierre-Gabriel Jobin sur le louage de choses, inaugure cette nouvelle collection.

Voilà un début prometteur pour cet ambitieux projet collectif qui doit faire appel à des spécialistes en provenance de tous les milieux universitaires. La coordination de la recherche ne peut qu'être profitable à l'émergence d'une doctrine québécoise plus cohérente, rigoureuse, fondamentale. Les auteurs œuvrent en collaboration intellectuelle les uns avec les autres. Ils accèdent plus facilement aux subventions de recherche, qui leur permettent de profiter de l'aide d'auxiliaires qu'ils initient à leur tour à la recherche. C'est un très bon usage des fonds publics ! Usage parfois sous-estimé !

À ces facteurs extérieurs favorables, s'ajoutent les qualités personnelles de l'auteur. Docteur en droit et auteur de nombreuses publications, dont *Les contrats de distribution des biens techniques*, Québec, P.U.L., 1975, le professeur Jobin enseigne depuis de nombreuses années, à l'Université McGill, dans le domaine du droit civil, plus spécialement les obligations, les contrats nommés, les sûretés. C'est donc à un spécialiste d'expérience qu'est revenue la tâche de concevoir le premier ouvrage de la collection. Il s'y est lancé, selon les mots même de l'avant-propos, « tout plein de l'enthousiasme du bâtisseur... loin d'apprécier l'ampleur et la difficulté de la tâche à accomplir ». Cette tâche, il l'a admirablement menée à terme. Ses mérites sont reconnus dans la préface du professeur André Tunc :

> Pierre-Gabriel Jobin a magnifiquement réalisé l'œuvre que l'on attendait de lui. Son plan est classique : formation du contrat, contenu du contrat, durée du contrat. Mais l'exposé est enrichi par l'éclairage que lui donne une ample introduction portant sur la nature du louage, ses diverses formes, l'histoire et les sources de son droit.
>
> Le texte se nourrit de toutes ces sources : le **Code civil du Bas-Canada**, présentement en vigueur, bien sûr, mais aussi le **Code civil du Québec** qui est appelé à le remplacer, la **Loi sur la Régie du logement**, les règlements administratifs, éventuellement la **Loi sur la protection du consommateur** ou le droit pénal, la jurisprudence présentée avec toutes les nuances nécessaires, mais aussi le recul désirable, les auteurs...
>
> Qui mieux est : l'ouvrage intègre dans sa présentation du droit positif à la fois la vision théorique, l'observation comparative et les considérations pratiques tirées de la vie quotidienne, des politiques gouvernementales et des phénomènes économiques. Si objectif que soit ce riche exposé, il n'est pas neutre : l'auteur n'hésite jamais à exprimer sa préférence pour telle ou telle interprétation de la loi ou telle jurisprudence, ou à mettre en doute la sagesse de telle ou telle solution. Il expose le présent, mais prépare l'avenir. C'est, au plein sens du mot, une œuvre magistrale.

Pour fins d'illustration, prenons quelques exemples tirés principalement du chapitre consacré à la garantie contre les vices cachés. Le professeur Jobin s'attache à en bien cerner les concepts ; ainsi distingue-t-il la garantie des vices cachés de l'obligation d'entretien et de celle de livrer la chose en bon état. Il traite de l'intensité de l'obligation : obligation de moyen, de résultat ou de garantie, auquel cas la défense de cas fortuit n'est pas admise. Pour le professeur Jobin, il n'est pas évident que l'obligation du locateur face aux vices cachés doive être qualifiée de garantie car l'article 1606 du Code civil n'admet sa responsabilité que s'il connaissait ou était présumé connaître le vice. La garantie des vices pourrait donc être associée à une obligation de moyen. Mais à partir du moment où le locateur découvre le vice ou est présumé le connaître, l'obligation en devient une de garantie.

L'auteur expose les trois conditions fondamentales et traditionnelles de l'obligation de garantie contre les vices : le vice doit être grave, occulte et inconnu du locataire. Il complète en ajoutant que le vice doit être non imputable au locataire et il discute de l'effet de la connaissance par le locataire. Cette analyse est intéressante car l'auteur compare les conditions de la garantie contre les vices pour le locateur et pour le vendeur. La notion de gravité du vice est la même : il n'est nullement nécessaire qu'il rende la chose inutilisable, il suffit qu'il en diminue substantiellement la substance. Par contre, sur la nécessité de l'examen d'un bien, usagé, vieux, le louage se distingue de la vente. Le recours à un expert est formellement écarté par l'article 53 de la *Loi sur la protection du consommateur* ; pour les autres catégories de louage, le professeur Jobin préconise la même solution puisque le locateur doit procurer la jouissance du bien et que le contrat de louage met en jeu des intérêts moindres que ne le fait la vente. Tout comme l'acheteur, le locataire doit avoir ignoré le vice lors de la formation du contrat. Bien que les auteurs et les tribunaux opposent généralement la vente et le louage en affirmant que si le vendeur n'est tenu que des vices existant au moment du transfert de propriété, le locateur est tenu même des vices qui surviennent en cours de louage, le professeur Jobin nuance cette proposition, en en limitant l'application aux vices non attribuables au locataire.

L'auteur soulève aussi le problème des rapports entre le régime contractuel et le régime délictuel qu'il examine longuement et en profondeur. Il semble préférer l'application du régime contractuel mais reconnaît ouvertement les avantages du régime délictuel qui accorde une meilleure protection au locataire. Peut-être ne voit-il pas la nécessité d'une prise de position ferme vu que l'*Avant-projet de loi sur les obligations* impose, de façon obligatoire, le respect du régime contractuel. A-t-il l'intuition ou suggère-t-il trop modestement d'appliquer le régime contractuel en raison du développement d'une obligation implicite de sécurité ? L'exposé sur cette nouvelle obligation se retrouve à un autre chapitre. L'un de ses volets est l'obligation pour le locateur d'éviter un état de fait présentant un risque anormal pour le locataire ou ses biens. Selon le professeur Jobin, même si l'obligation de garantie contre les vices ne se confond pas avec l'obligation de sécurité, il arrive des cas où l'obligation de sécurité se superpose aux obligations concernant l'utilité (garantie contre les vices, entretien, livraison en bon état, jouissance paisible) et, en cas de conflit, le régime de ces dernières est écarté au profit de celui de l'obligation de sécurité. Ainsi, le locataire obtiendrait les mêmes avantages que par l'application des articles 1053, 1054 et 1055 du Code civil.

Ce développement original n'est pas unique. On rencontre aussi des thèmes comme l'effet du droit pénal et administratif sur l'objet du louage, les modalités de l'obligation de payer le loyer : obligation conjointe ou solidaire, obligation divisible ou indivisible, l'interprétation du contrat de louage.

Bien que magistrale, l'étude du professeur Jobin colle à la réalité. Il mentionne l'intérêt d'assurance du locataire ; il explique l'ajustement du coût du loyer par la Régie du logement, il traite des pratiques abusives du locateur et des modifications conventionnelles au régime juridique. Il réfère aux nombreuses lois qui on un impact sur le droit du louage : la *Charte de la langue française* quant à la rédaction du bail, la *Charte des droits et libertés de la personne* quant à la discrimination, à l'obligation de sécurité, à l'accès aux lieux loués pour effectuer des réparations, à la sanction de certaines obligations ; la *Loi sur les biens culturels*, la *Loi sur les constituts* et de nombreuses autres.

La rigueur scientifique transparaît au niveau de la présentation du volume. Au début, une table des matières détaillée comportant des caractères différents fait bien ressortir l'ordonnance de la matière. Un paragraphe introductif à chaque chapitre explique le plan suivi. Une bibliographie sélective le complète parfois. Enfin, soulignons que l'éditeur a choisi des caractères lisibles !

La communauté juridique s'est enrichie d'une œuvre remarquable et attend la parution des autres volumes.

Louise Poudrier-LeBel
Université Laval