Document généré le 18 juil. 2025 13:51

Les Cahiers de droit

Sous la direction de Line JANELLE, *La location d'un logement au Québec: Lois règlements, notes et jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1985, 303 pages, ISBN 2-89073-525-7

Thérèse Rousseau Houle

Volume 27, numéro 2, 1986

URI : https://id.erudit.org/iderudit/042753ar
DOI : https://doi.org/10.7202/042753ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)
1918-8218 (numérique)

Découvrir la revue

Citer ce compte rendu

Houle, T. R. (1986). Compte rendu de [Sous la direction de Line JANELLE, *La location d'un logement au Québec: Lois règlements, notes et jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1985, 303 pages, ISBN 2-89073-525-7]. *Les Cahiers de droit*, *27*(2), 481–482. https://doi.org/10.7202/042753ar

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1986

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

encore à la valeur de l'ouvrage. Par contre, l'absence des références à la jurisprudence indique le choix d'une approche civiliste pure, ce qui est fort compréhensible dans les circonstances. Mais il n'en demeurera pas moins que cette dimension du droit québécois devra être rapportée ailleurs, dans un autre ouvrage sans doute. De ce fait, la terminographie n'aura pas résolu le problème de la bonne intégration de la jurisprudence dans la confection des dictionnaires juridiques.

Malgré ces éloges, je ne peux m'empêcher de revenir au caractère inachevé de l'ouvrage. Car, si les auteurs ont su définir « bien meuble » de façon magistrale, on cherchera en vain l'entrée « bien immeuble » et ce sera de même pour acquêts, communauté, domaine (vie privée), enregistrement, fiducie, option, quasi-usufruit, radiation, réméré, rente, et bien d'autres. On constate aussi à l'intérieur de certaines entrées des absences telles : la définition du terme « garantie » ou la présentation de l'acception « usage » au sens de coutume. Il s'agit sans doute de la fraction manquante.

Ces observations ne devront pas servir à mettre en cause un ouvrage dont les mérites dépassent de loin ses lacunes. Par contre, certains praticiens, considérant l'expérience valable sans doute, risquent d'y voir une limite pratique à l'usage de ce volume.

Wallace SCHWAB
Université Laval

Sous la direction de Line JANELLE, **La location d'un logement au Québec : Lois règlements, notes et jurisprudence**, Montréal, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1985, 303 pages, ISBN 2-89073-525-7

Il s'agit d'un recueil qui propose en première partie une compilation privée des diverses lois qui concernent le logement locatif ainsi que le règlement sur la procédure devant la Régie du logement. Dans la deuxième partie de ce recueil, nous retrouvons, regroupée sous les principaux thèmes relatifs au logement locatif, une synthèse des principales décisions rendues par la Commission des loyers et la Régie des loyers depuis les dix dernières années.

La première partie n'appelle pas de commentaires particuliers. Il convient de souligner l'intégration de certains extraits pertinents de la *Loi sur les cités et villes* (c. C-19 articles 412 et 413) et du *Code municipal* (articles 494–519). Les règlements les plus usuels et les formules relatives aux demandes de fixation de loyer, prolongation de bail ou réduction de loyer complètent cette partie et contribuent à sa grande utilité pratique.

La deuxième partie décrit, d'une façon synthétique mais adéquate, les principaux thèmes relatifs au logement locatif : résiliation du bail pour retard dans le paiement du loyer, diminution de loyer ; sous-location ; ordonnance et déguerpissement ; dépôt du loyer ; réparation, reprise de possession et fixation de loyer.

L'analyse de la jurisprudence est pertinente. On doit cependant regretter l'absence de comparaisons entre certaines décisions et le peu de commentaires personnels des auteurs. La philosophie qui a pu animer les commissaires et régisseurs durant ces dix dernières années n'est aucunement dégagée de sorte qu'il est difficile de percevoir l'orientation qu'ils ont pu donner à la jurisprudence.

La partie touchant les principaux thèmes du logement locatif est très incomplète, en particulier : les titres de la sous-location, de l'ordonnance et de la reprise de possession.

Au chapitre des principes juridiques concernant le logement locatif, la recherche apparaît plus poussée et le choix des arrêts est exhaustif et intéressant. Ce sera sûrement la partie la plus utilisée de ce recueil. Les résumés des arrêts sont parfois très courts mais ils sont pour l'essentiel suffisants si l'on tient compte des résumés par trop sibyllins que l'on retrouve dans les recueils des décisions de la Régie du logement. Le

lecteur est d'ailleurs invité à consulter un résumé plus élaboré de chacune des décisions dans une dernière partie du recueil où ces décisions sont rapportées selon un ordre alphabétique et sous un titre qui situe les points majeurs de la décision concernée.

En résumé, cet ouvrage de référence constitue une œuvre utile et de consultation facile tant pour les juristes que pour les non-juristes.

Thérèse ROUSSEAU HOULE
Université Laval

Jacques L'HEUREUX, **Droit Municipal Québécois**, tome II, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1984, 757 p., ISBN 2-89266-020-3.

Alors que le tome I couvrait l'organisation municipale, le tome II de *Droit Municipal Québécois* traite de l'exercice des pouvoirs de la municipalité.

Corporations politiques, les municipalités sont régies par le droit public et ne tombent donc sous le contrôle du droit civil que dans leurs rapports, à certains égards, avec les autres membres de la société.

Les besoins des municipalités ont constamment pris de l'ampleur au cours des dernières années, alors que de nouveaux services sont apparus. Suite à cela, les municipalités ont dû augmenter les diverses taxes: foncière, mobilière et personnelle — comprenant la taxe d'affaire et de service —. Sont également examinées les règles concernant l'exemption de la taxe foncière applicable à certains types d'immeubles, la perception des taxes ainsi que le recouvrement des taxes non-payées. Des subventions conditionnelles, de plus en plus considérables, de même que le régime de péréquation — subventions inconditionnelles versées par le gouvernement provincial aux municipalités dont le potentiel fiscal est inférieur à une partie du potentiel fiscal moyen des municipalités du Québec — viennent compléter les revenus municipaux.

Une autre partie de la section *Les pouvoirs en matière financière* est le contenu du rôle d'évaluation d'une municipalité. Cela comprend l'unité d'évaluation (immeubles, forêts, aqueducs etc.) inscrite au nom du propriétaire du terrain et la valeur d'échange de cette unité d'évaluation telle qu'elle existe au moment où elle est évaluée, en tenant compte des conditions du marché.

Les pouvoirs en matière d'urbanisme, plus spécialement les plans et règlements d'urbanisme constituent la seconde section de cet ouvrage. Avant 1979, i.e. avant l'adoption de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, aucune municipalité régionale ou locale — à l'exception des cas particuliers des communautés — n'était obligée de faire un plan directeur. Sont traités par Me L'Heureux, la nature et le contenu de ces plans, leur procédure d'adoption et de modification du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement. Ce dernier document donnant les objectifs et les grandes orientations de la politique de la municipalité régionale de comté quant au développement de son territoire et à l'utilisation de chacune des parties de celui-ci.

Le contrôle intérimaire ayant pour but d'éviter que, pendant l'élaboration d'un schéma d'aménagement ou d'un plan d'urbanisme, soient réalisées de nouvelles constructions ou de nouvelles opérations cadastrales qui soient contraires au schéma ou au plan, fait l'objet d'un examen de la part de l'auteur qui s'attarde également sur les trois sortes de règlements d'urbanisme.

En premier lieu, régissant la superficie et la dimension des lots et terrains et identifiant le caractère public ou privé des voies de construction, le règlement de lotissement.

En deuxième lieu est traité le règlement de zonage qui divise le territoire de la municipalité en zones et secteurs et qui spécifie pour chaque zone les constructions et usages autorisés ainsi que les densités du sol. Enfin, le règlement de construction qui impose des normes ayant trait aux matériaux, à leur résistance, à la salubrité, sécurité, réfection etc.